

DECRETO 2413 DE 2018

(diciembre 24)

D.O. 50.817, diciembre 24 de 2018

por el cual se adiciona el Capítulo 6 al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios” y se dictan otras disposiciones.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#), el párrafo 5 del artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, el artículo 41 de la Ley 820 de 2003, el artículo 24 de la Ley 1469 de 2011 y el párrafo 2° del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la [Constitución Política](#) consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, estableciendo que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 5° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, establece como una acción conducente para la obtención de soluciones de vivienda, la celebración de contratos de arrendamiento con opción de compra de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario a favor del arrendatario.

Que el artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley.

Que el inciso segundo del artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, establece que está en cabeza del Gobierno nacional la facultad de determinar la cuantía del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Que el párrafo 4° del artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, dispuso que los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita.

Que el párrafo 5° del artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, adicionado por el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012, establece que los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento, tendrán derecho a postularse nuevamente para el acceso al Subsidio Familiar de Vivienda, en las modalidades de adquisición, construcción o mejoramiento, de acuerdo con el reglamento que para el efecto establezca el Gobierno nacional.

Que el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 dispuso que el Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. A su vez señaló que el Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios.

Que el artículo 24 de la Ley 1469 de 2011, dispuso que como mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda VIS o VIP, nueva o usada, a personas o familias que deseen adquirir una vivienda para su habitación, en especial aquellas personas o familias sin capacidad de ahorro ni acceso a crédito hipotecario, se podrán suscribir contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario a través de los cuales podrá adquirirse la propiedad del inmueble destinado para el fin aquí indicado, de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno nacional.

Que el párrafo 2° del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012, estableció que el Gobierno nacional deberá reglamentar las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble.

Que el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 establece que las facultades atribuidas al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) en el artículo 22 de la misma ley, deberán ejecutarse a partir de la celebración de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Así mismo el párrafo 1 del mismo artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 dispone que para el cumplimiento de las demás funciones asignadas a Fonvivienda

podrá acudir a la celebración de contratos de fiducia en los mismos términos y condiciones establecidas en dicho artículo.

Que el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 establece que los recursos del Presupuesto General de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda podrán ser transferidos a patrimonios autónomos constituidos mediante la celebración de contratos de fiducia mercantil y cuyo proceso de vinculación se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

Que de acuerdo con lo expuesto, se hace necesario reglamentar las condiciones para el desarrollo de un programa dirigido a articular el subsidio familiar de vivienda con contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el Capítulo 6 al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

CAPÍTULO 6

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA APLICABLE A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

SECCIÓN 1

GENERALIDADES

Artículo 2.1.1.6.1.1. Aplicación: El presente capítulo aplica a las operaciones de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra y su vinculación con el subsidio

familiar de vivienda en el marco del programa de promoción y acceso a vivienda de interés social y prioritario “Semillero de Propietarios”.

Artículo 2.1.1.6.1.2. Definiciones: Para efectos del programa reglamentado en el presente capítulo, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Agentes

1.1. Hogar Beneficiario. Es aquel conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho incluidas las conformadas por parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil y que al cumplir con los requisitos de acceso, puede ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo.

1.2. Gestor Inmobiliario. Son aquellas personas jurídicas o patrimonios autónomos encargados de la suscripción de los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador, así como de efectuar la administración de las unidades de vivienda, sean propietarios o no de las mismas. Su gestión se enmarcará dentro de lo resuelto en el presente capítulo para efectos del programa “Semillero de Propietarios”, y le serán aplicables en su integralidad las disposiciones de la Ley 820 de 2003 y demás normas que regulen la actuación del arrendador de vivienda urbana.

1.3. Sociedad Fiduciaria. Entendida como aquella que en virtud de un contrato de fiducia mercantil, administra en calidad de vocera, el Patrimonio Autónomo que se constituya con los recursos que transfiera Fonvivienda y los demás que reciba de terceros para la ejecución del programa. En virtud de lo anterior, esta entidad podrá suscribir contratos a nombre del patrimonio autónomo y efectuar los desembolsos de recursos necesarios para la ejecución del programa.

2. Recursos

2.1. Subsidio Familiar de Vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra. Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario y se entrega de forma periódica o anticipada, sin cargo de restitución, destinado a cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento, que le permita acceder en calidad de arrendatario a una solución de vivienda de interés social o prioritario nueva o usada.

2.2. Porcentaje del canon a cargo del hogar. Corresponde al porcentaje del canon mensual de arrendamiento que no se encuentra cubierto por el subsidio familiar de vivienda y que debe ser sufragado por el hogar.

2.3. Aporte del hogar. Es un monto mínimo adicional de 0.25 salarios mínimos legales mensuales vigentes de propiedad del hogar, que este debe aportar mensualmente durante la etapa de arrendamiento subsidiado, al producto financiero que se defina para tal efecto, el cual puede estar destinado a facilitar el ejercicio de la opción de compra. Durante la etapa de arrendamiento estos recursos solo podrán usarse como instrumento para hacer efectivas las garantías que los hogares beneficiarios constituyan para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones con el garante del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

3. Instrumentos contractuales

3.1. Contrato de arrendamiento. Aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar en contraprestación, un precio determinado, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley 820 de 2003.

3.2. Contrato de arrendamiento con opción de compra. Aquel por el cual dos partes se

obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al arrendador o se transfiere al arrendatario, si este último decide ejercer la opción de compra pactada a su favor y al cual le serán aplicables en la etapa de alquiler las disposiciones de la Ley 820 de 2003.

3.3. Garantías a cargo del hogar. Son aquellas que suscriban los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones con el garante principal del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, y que estarán respaldadas con los recursos de los aportes del hogar a los que se refiere el numeral 2.3 del presente artículo.

3.4. Instrumento Financiero de recaudo de aportes del hogar. Es el producto ofrecido por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, al cual se girarán los aportes de que trata el numeral 2.3 del presente artículo y que debe garantizar como mínimo, la posibilidad de utilizar los recursos allí depositados como respaldo al cumplimiento de las obligaciones del hogar con el garante del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra. A través de este instrumento también podrá efectuarse el recaudo del porcentaje del canon a cargo del hogar de que trata el numeral 2.2 de este artículo.

SECCIÓN 2

BENEFICIOS PARA LOS HOGARES OBJETO DEL PROGRAMA

Artículo 2.1.1.6.2.1. Valor del subsidio familiar de vivienda. El valor del subsidio familiar de vivienda destinado a cubrir un porcentaje del canon de arrendamiento mensual, será de hasta 0.6 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de asignación del subsidio para cada canon de arrendamiento, hasta por veinticuatro (24) meses. El valor será determinado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con el canon

pactado en el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

El valor del subsidio podrá ser ajustado por una sola vez dentro de los veinticuatro (24) meses antes señalados en los términos del artículo 20 de la Ley 820 de 2003 y de acuerdo con lo pactado en el respectivo contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

El valor del subsidio en ningún caso podrá sobrepasar el valor del canon pactado en el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

Artículo 2.1.1.6.2.2 Garantía de Contratos de Arrendamiento y de Arrendamiento con Opción de Compra. Los contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que suscriban los hogares que resulten beneficiarios del programa, deberán ser objeto de una garantía que cubra el posible incumplimiento de los mismos, incluyendo lo relacionado con la restitución final del inmueble. Fonvivienda podrá pagar el costo de adquisición de la garantía ya sea directamente o a través del patrimonio autónomo que se constituya para la administración de los recursos del programa.

Artículo 2.1.1.6.2.3 Concurrencia de Subsidios. Los hogares beneficiarios del subsidio de que trata el presente capítulo, podrán aplicarlo de manera complementaria y concurrente con otros subsidios otorgados por entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, destinados a facilitar la tenencia de vivienda en arrendamiento con o sin opción de compra.

SECCIÓN 3

CONDICIONES DE ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.6.3.1 Distribución de Subsidios. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante acto administrativo motivado, los Departamentos, Municipios y/o Regiones

en donde se podrán aplicar los subsidios del programa a que se refiere este capítulo, para lo cual deberá tener en cuenta como mínimo, criterios de disponibilidad de oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

En dicha regulación también se establecerá hasta un 20% como porcentaje mínimo de destinación de subsidios con aplicación de criterios de enfoque diferencial dentro de los que deberán estar incluidos como mínimo: la población víctima de desplazamiento forzado, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal, las madres comunitarias, las personas de la tercera edad, los miembros de comunidades étnicas, la población en situación de discapacidad, los miembros de la fuerza pública y los familiares beneficiarios de estos que hubieren fallecido en actos del servicio, y personal que haya tenido disminución en capacidad psicofísica o incapacidad absoluta permanente por gran invalidez.

Artículo 2.1.1.6.3.2 Beneficiarios del Programa Semillero de Propietarios. Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Acreditar ingresos mensuales hasta por el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- b) Para la población no perteneciente al sistema formal de trabajo, contar al momento de la postulación, con un puntaje del Sisbén igual o inferior al que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Acto Administrativo, o en su defecto, estar incluidos en las herramientas de focalización establecidas por entidades del orden nacional.
- c) No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- d) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar vivienda, que haya sido efectivamente

aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

e) No haber sido beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo. Esta restricción no aplicará para quienes conformen hasta por una sola vez, un nuevo núcleo familiar al inicialmente beneficiado.

f) No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

g) Contar con el puntaje de corte en el análisis de riesgo crediticio, de acuerdo con los criterios que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

h) Contar con concepto favorable por parte del gestor inmobiliario para la suscripción de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

Parágrafo 1°. Para todos los efectos, cuando en el presente capítulo se hace referencia a los ingresos del hogar, se entenderá que son los ingresos totales que aquel devenga mensualmente.

Parágrafo 2°. Quien haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda para la adquisición de vivienda urbana que se encuentre vigente y sin aplicar, asignado por Fonvivienda, podrá ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el presente capítulo, previa renuncia al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar.

Artículo 2.1.1.6.3.3 Obligaciones de los beneficiarios. Los hogares que resulten beneficiados con la asignación del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo por parte de Fonvivienda, tendrán las siguientes obligaciones:

1. Pagar el porcentaje del canon de arrendamiento que no se encuentre cubierto por el subsidio familiar de vivienda.
2. Efectuar el aporte de que trata el numeral 2.3 del artículo 2.1.1.6.1.2 del presente decreto.
3. Constituir las garantías que se requieran para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones con el garante principal del contrato.
4. Restituir el inmueble inmediatamente a la terminación del contrato de arrendamiento o cuando se presente incumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente capítulo, en el contrato de arrendamiento y en las demás normas aplicables.
5. Las demás que se establezcan en el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

Artículo 2.1.1.6.3.4 Condiciones de los beneficiarios. Los hogares beneficiarios deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al subsidio familiar de vivienda a que se refiere este capítulo, desde el momento de la postulación, hasta el momento del primer desembolso del subsidio, en consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar a la entidad otorgante cualquier hecho que modifique las condiciones que le permiten ser

beneficiario del subsidio familiar de vivienda. En todo caso, todos los miembros del hogar que se postule, se entenderán como beneficiarios del subsidio familiar de vivienda para todos los efectos.

Artículo 2.1.1.6.3.5 Condiciones de la vivienda. El valor de la vivienda en la que se aplicará el subsidio al que hace referencia el presente capítulo no podrá exceder el límite en salarios mínimos mensuales legales vigentes que se establezca para la Vivienda de Interés Social en las normas que regulen la materia.

El valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte de los interesados, formarán parte del valor final de la vivienda.

El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo será aplicable a viviendas nuevas o usadas, entendiéndose por “nueva” aquella que estando terminada no ha sido habitada, y por “usada”, aquella que estando terminada ya ha sido habitada.

El valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial presentado por el gestor inmobiliario en el acto de postulación de la vivienda, el cual deberá cumplir con las condiciones que sobre el particular establezca la normatividad vigente que regule la materia.

SECCIÓN 4

INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN, ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.6.4.1 Contrato de fiducia mercantil. De acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, Fonvivienda celebrará en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil, para que el patrimonio autónomo que se constituya administre los recursos del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo.

Artículo 2.1.1.6.4.2 Activos del patrimonio autónomo. Podrán ser activos del patrimonio autónomo los siguientes:

- a) Los recursos del Presupuesto General de la Nación destinados a Fonvivienda, que este último transfiera a título de aporte fiduciario, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012.
- b) Los que aporte cualquier entidad en calidad de otorgante del subsidio familiar de vivienda.
- c) Los rendimientos financieros que produzcan los recursos fideicomitados.
- d) Los que aporte cualquier persona jurídica a título gratuito.
- e) Los que se determinen en el contrato de fiducia mercantil.

Artículo 2.1.1.6.4.3 Gastos de administración. Con cargo a los recursos girados por Fonvivienda al patrimonio autónomo al que hace referencia el presente capítulo, se sufragarán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, auditorías y cualquier otro gasto que se requiera para el desarrollo, implementación y divulgación del programa “Semillero de Propietarios”.

Artículo 2.1.1.6.4.4 Postulación de viviendas al programa. Los gestores inmobiliarios podrán postular viviendas nuevas, usadas o en construcción, propias o de terceros según el formato

que sea establecido para tal efecto. Para la postulación será requisito contar con la matrícula de que tratan los artículos 28, 29, 30 y 31 de la Ley 820 de 2003. Para las viviendas cuyo propietario no sea el gestor inmobiliario, deberá acreditarse el fundamento contractual que le permite al gestor disponer de dicha vivienda para la suscripción del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, en calidad de arrendador.

El gestor inmobiliario será el encargado de suscribir los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador y de responder por la idoneidad de las viviendas que postulen.

Fonvivienda podrá establecer directamente, o a través del Patrimonio Autónomo que administre los recursos del programa, los requisitos, obligaciones y responsabilidades de los gestores inmobiliarios para efectos de su participación en el programa, las condiciones de las viviendas que estos postulen, así como los elementos mínimos del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra que se suscriba en el marco del programa.

Dentro de los elementos mínimos que se definan para los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, podrá estipularse el giro anticipado de los recursos del subsidio de que trata el presente capítulo al gestor inmobiliario, hasta por doce (12) meses.

SECCIÓN 5

POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.6.5.1 Postulación de beneficiarios al programa. Es la solicitud individual por parte de un hogar, con el objeto de acceder al subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo. Los hogares interesados en ser beneficiarios del programa podrán

presentarla por medio del sistema de información que señale Fonvivienda para tal efecto. Fonvivienda o la entidad que éste designe para la recepción de la postulación, hará una primera verificación del cumplimiento de los requisitos del hogar para acceder al subsidio de arrendamiento e indicará el resultado de dicha verificación en el sistema de información.

Surtido este trámite, el hogar postulante podrá acceder a la oferta de vivienda del programa a través del gestor inmobiliario, el cual emitirá el concepto favorable para la firma del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra y dejará constancia de lo anterior en el respectivo sistema de información.

Artículo 2.1.1.6.5.2 Apertura del Instrumento para el recaudo de aportes del hogar. Una vez inscrito y habilitado para el otorgamiento del subsidio, el hogar postulante deberá constituir el producto financiero al que se refiere el numeral 3.4 del artículo 2.1.1.6.1.2 del presente decreto, al cual se transferirán los recursos del aporte y del porcentaje del canon a cargo del hogar contemplados en los numerales 2.2 y 2.3 del mismo artículo.

Artículo 2.1.1.6.5.3 Suscripción del contrato de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra y solicitud de asignación del subsidio. Efectuada la apertura del instrumento financiero, el hogar postulante deberá presentar ante el gestor inmobiliario, el documento que certifique la existencia de dicho instrumento, lo cual quedará registrado en el sistema de información y habilitará al hogar postulante para la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra y la constitución de la garantía a favor del garante principal de dicho contrato.

El contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra será suscrito entre las partes de acuerdo con las condiciones establecidas por Fonvivienda para tal efecto.

Una vez suscrito el contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra y la respectiva garantía, el gestor inmobiliario solicitará la asignación del subsidio de que trata el presente capítulo, a través del sistema de información.

Artículo 2.1.1.6.5.4 Asignación del subsidio familiar de vivienda. Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación no se requerirán trámites adicionales y Fonvivienda procederá a la expedición del acto administrativo de asignación, la cual estará condicionada a la respectiva disponibilidad de recursos. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá suspender o cancelar los subsidios asignados si se agotan los recursos disponibles.

Artículo 2.1.1.6.5.5 Legalización del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo se entenderá legalizado para Fonvivienda, con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.
2. El documento que acredite la entrega a satisfacción del inmueble por parte del gestor inmobiliario al hogar beneficiario.
3. El paz y salvo emitido por el gestor inmobiliario en el que conste el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento que fueron objeto del subsidio.

SECCIÓN 6

PÉRDIDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.6.6.1 Pérdida y restitución del subsidio familiar de vivienda. Serán causales de pérdida y restitución del subsidio aplicable al canon, las establecidas en las normas vigentes y especialmente las siguientes:

1. Cuando el hogar beneficiario deje de residir en la vivienda dentro del plazo por el cual se haya subsidiado el canon, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor.
2. Por falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar

para la asignación del subsidio familiar de vivienda.

3. Por subarriendo del inmueble sobre el que se aplica el subsidio.

4. Cuando el hogar incurra en mora de al menos tres (3) meses en el giro del aporte y/o del porcentaje del canon a su cargo o efectúe retiros del producto financiero en donde se recauden los recursos del aporte. No obstante lo anterior, Fonvivienda podrá ordenar la suspensión del giro del subsidio al canon, cuando se percate que el hogar no ha girado el valor correspondiente a su aporte y/o el porcentaje del canon a su cargo dentro de los plazos establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, todo lo anterior, sin perjuicio de que opere la garantía a la que se refiere el artículo 2.1.1.6.2.2 del presente decreto.

5. Por incumplimiento del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que dé lugar a su terminación.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado, esta se hará indexada con la variación del índice de Precios al Consumidor, desde la fecha en que se realizó el último desembolso hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago del valor a restituir, en la cuenta indicada por la respectiva entidad otorgante.

Parágrafo. Cuando se presente alguna de las causales contempladas para la restitución del subsidio, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso debidamente soportadas. Si dentro del plazo establecido por la entidad otorgante del subsidio, no se efectúan las aclaraciones del caso o persisten las causales para la restitución del subsidio, esta procederá a revocar la asignación del subsidio y a ordenar la restitución del mismo previo el agotamiento del proceso administrativo sancionatorio establecido en el Título III Capítulo III de la Ley 1437 de 2011, caso en el cual se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

SECCIÓN 7

EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Artículo 2.1.1.6.7.1 Utilización del Aporte del Hogar. A la terminación de la etapa de arrendamiento objeto de subsidio, el hogar podrá optar por adquirir la vivienda objeto de arrendamiento o una diferente, para lo cual podrá hacer uso de los recursos de su aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías constituidas por el hogar para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 2.1.1.6.7.2 Normatividad aplicable al proceso de asignación del subsidio de adquisición. En el proceso de adquisición de la vivienda, el hogar que haya sido beneficiario del subsidio en la etapa de arrendamiento, podrá ser beneficiario de la cobertura a la tasa de interés y podrá postularse a las modalidades y programas de asignación del subsidio familiar de vivienda incluido el otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, que se encuentren vigentes en ese momento.

En todo caso, el hogar deberá cumplir con los requisitos que se establezcan para el acceso a la cobertura a la tasa de interés, así como los relacionados con la modalidad o programa de asignación del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición del inmueble, vigentes al momento de efectuar su postulación a dicha modalidad.

Artículo 2.1.1.6.7.3 Requisitos de la vivienda. Cuando en la modalidad o programa de asignación del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de la vivienda escogida por el hogar, la entidad otorgante del subsidio sea Fonvivienda y/o las Cajas de Compensación Familiar, y las normas que regulan la modalidad o programa establezcan como requisito para la aplicación del subsidio de adquisición, que la vivienda sea nueva, podrá aplicarse el subsidio de adquisición excepcionalmente sobre una vivienda usada, siempre y cuando dicho inmueble haya sido nuevo al momento de su primera postulación al programa Semillero de Propietarios. Lo establecido en este artículo aplica igualmente para la

cobertura a la tasa de interés.

Artículo 2.1.1.6.7.4 Valor de la vivienda. Cuando al momento de la adquisición, por efectos de la valorización, el inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra tenga un precio superior al límite establecido para el tipo de vivienda al que se dirija el subsidio de adquisición, y la entidad otorgante del mismo sea Fonvivienda y/o las Cajas de Compensación Familiar, este podrá ser aplicado excepcionalmente sobre esa unidad de vivienda siempre y cuando el avalúo comercial en salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio aplicado al canon, se encuentre dentro del rango establecido en las normas que regulen el acceso al subsidio para adquisición.

En cualquier caso, la valorización de la vivienda no podrá superar el 15% nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición.

Artículo 2.1.1.6.7.5 Adquisición Anticipada. El hogar beneficiario podrá optar por adquirir el inmueble antes del vencimiento del término por el cual fue asignado el subsidio al canon; lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad que le asista en el marco del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra suscrito con el gestor inmobiliario. En caso de optar por la adquisición anticipada, la opción de compra solo podrá ejercerse una vez se haya dado por terminado el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

Artículo 2.1.1.6.7.6. Adquisición a través del Programa “Mi Casa Ya”. En los casos en que el hogar beneficiario adelanta el proceso de asignación del subsidio de adquisición a través del programa “Mi Casa Ya”, los trámites respectivos podrán adelantarse durante la etapa de arrendamiento. Así mismo, solamente para los beneficiarios del programa “Semillero de Propietarios”, el desembolso del subsidio familiar de vivienda de que trata el inciso tercero del artículo 2.1.1.4.1.5.2 del presente decreto podrá hacerse con anterioridad al desembolso del crédito hipotecario o al inicio del contrato de leasing habitacional, sin embargo, este

desembolso no podrá hacerse con más de seis (6) meses de anterioridad a la terminación de la etapa de arrendamiento.

Cuando el subsidio dirigido al arrendamiento haya sido aplicado sobre una vivienda nueva en el marco de un contrato de arrendamiento con opción de compra y el hogar beneficiario no ejerza la opción de adquisición a su favor sobre dicho inmueble, este no podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición de vivienda del programa “Mi Casa Ya” por un lapso de un año contado desde la terminación de la etapa de arrendamiento subsidiado, excepto cuando el no ejercicio de la opción de compra se encuentre sustentado en razones de fuerza mayor o falta de cierre financiero lo cual deberá estar certificado por la no asignación del crédito hipotecario o la operación de leasing habitacional por parte de la respectiva entidad financiera.

Artículo 2.1.1.6.7.7. Responsabilidad del hogar beneficiario. En los casos en que no se efectúe la adquisición de la vivienda al vencimiento del término por el cual fue asignado el subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo, corresponderá al hogar beneficiario, en caso de continuidad del contrato de arrendamiento, asumir el pago total del canon, para lo cual podrá hacer uso de los recursos del aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías constituidas por el hogar para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.

SECCIÓN 8

Otras Disposiciones

Artículo 2.1.1.6.8.1 Revisión de la consistencia y/o veracidad de la información.

Fonvivienda o quien este indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por los postulantes. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las

condiciones o requisitos del hogar, se le solicitará que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por la entidad otorgante no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

Si las imprecisiones o inconsistencias se percatan con posterioridad a la asignación del subsidio, Fonvivienda podrá dar inicio al procedimiento administrativo sancionatorio establecido en el Título III, Capítulo III de la Ley 1437 de 2011, caso en el cual se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

Artículo 2.1.1.6.8.2 Responsabilidad de la entidad otorgante. Fonvivienda no será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el gestor inmobiliario ni de aquellos de este con el propietario del inmueble, en caso de presentarse.

Artículo 2.1.1.6.8.3 Aplicación de la línea de redescuento con tasa compensada. Las entidades territoriales, las entidades públicas y las entidades descentralizadas del orden nacional y territorial, así como las entidades de derecho privado que realicen inversiones relacionadas con proyectos de vivienda de interés social y prioritario para ser destinados al programa de qué trata el presente capítulo, podrán ser beneficiarías de la línea de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial Findeter de que trata el Capítulo 2, Título 7, Parte 6, Libro 2 del Decreto número 1068 de 2015, en los términos que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en relación con los requisitos y condiciones que deben cumplir tales proyectos, de conformidad con la disponibilidad presupuestal con la que cuente la línea de redescuento con tasa compensada en la respectiva vigencia.

Artículo 2.1.1.6.8.4. Ajuste al marco fiscal. La financiación del Subsidio Familiar de Vivienda aplicable a contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, así como los

demás costos en que incurra Fonvivienda asociados a la implementación del programa, estará sujeta a la disponibilidad de recursos del Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector vivienda.

Artículo 2°. Adiciónese un párrafo al artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Parágrafo. Para efectos del porcentaje mínimo de suelo en tratamiento de desarrollo, mediante las alternativas 1 y 2, el cumplimiento de dicha obligación podrá hacerse mediante la ejecución de programas de vivienda cuyo precio no supere los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre y cuando el referido programa sea ejecutado para la aplicación del subsidio familiar de vivienda de que trata el Capítulo 6, Título 1, Parte 1, Libro 2 del presente decreto.

Artículo 3°. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, adiciona el Capítulo 6 al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 y adiciona el párrafo al artículo 2.2.2.1.5.3.1 del mismo decreto.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 24 de diciembre de 2018.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonatan Malagón González