DECRETO 046 DE 2020

(enero 16)

D.O. 51.198, enero 16 de 2020

por el cual se modifican disposiciones del Decreto número 1077 de 2015 en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019,

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 inciso primero del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, dispone que la Vivienda de Interés Social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, indicando que excepcionalmente, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social, la suma de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuando se cumplan las condiciones establecidas que la misma norma ha establecido para dicho efecto.

Que la parte final del inciso primero del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 dispuso que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario es de noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuya aplicación es general, inmediata y automática a partir de la entrada en vigencia de dicha norma.

Que en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social, fue expedido el Decreto número 1467 de 2019 a través del cual se establecieron los distritos y municipios en los que aplica el precio máximo de la vivienda de interés social de hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, y cuya aplicación es general, inmediata y automática a partir de la entrada en vigencia de dicha norma.

Que de acuerdo con lo establecido en el inciso segundo del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, cuando se trate de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin que este exceda los ciento setenta y cinco (175) salarios mínimos mensuales legales vigentes y la vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los noventa (90) salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Que en consideración a los antecedentes normativos citados, se hace necesario modificar distintas disposiciones del Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de ajustar las mismas a los nuevos parámetros establecidos por el Plan Nacional de Desarrollo en materia de precio máximo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Que se cumplió con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto número 270 de 2017, que modificó el Decreto número 1081 de 2015,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.1.1 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.1.1.1.1. Valor del subsidio familiar de vivienda de interés social para áreas urbanas. El monto del subsidio familiar de vivienda de interés social para áreas urbanas que otorgue el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación en la modalidad de adquisición de vivienda nueva a los hogares beneficiarios a través de las bolsas de recuperadores de residuos reciclables; afectados por situación de desastre, calamidad pública o emergencia; damnificados por atentados terroristas; afectados por el fenómeno de La Niña 2010-2011; hogares en situación de desplazamiento; y Macroproyectos de Interés Social Nacional, podrá ser hasta de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 smlmv).

En todo caso, el hogar podrá solicitar un valor inferior al establecido en el presente artículo, sustentado en el cierre financiero.

Artículo 2°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.4.5 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.1.4.5. Valor y aplicación del subsidio familiar de vivienda. El monto del subsidio familiar de vivienda que se otorgará por una sola vez al beneficiario para vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y mejoramiento de vivienda saludable será hasta por los valores máximos establecidos en la sección 2.1.1.1.1 del presente decreto.

Parágrafo. El subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección será aplicado en suelo urbano, en viviendas de interés social cuyo precio no sea superior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, y excepcionalmente, en viviendas de interés social cuyo precio no sea superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes que se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el

título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto.

Artículo 3°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.2.1.8. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.1.2.1.8. Tipos de solución habitacional a los que se destina el subsidio de vivienda. Para efectos de lo previsto en la presente subsección, las soluciones de vivienda en las cuales se puede aplicar el subsidio de vivienda, deberán cumplir, en lo que no sea contrario con la presente subsección, con lo señalado en la sección 2.1.1.1.1 del presente decreto o las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan.

El valor de las soluciones habitacionales nuevas o usadas, en las áreas urbanas incluyendo el valor del lote, no podrá superar los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Para construcción en sitio propio, el valor de la solución habitacional en áreas urbanas, no podrá superar los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 4°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.3.6.6. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.1.3.6.6. Valor del subsidio familiar de vivienda urbano. La cuantía del subsidio familiar de vivienda en salarios mínimos mensuales legales vigentes bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva que se asignará a los hogares podrá ser hasta de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 smlmv).

Los hogares que con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto ley 4832 de 2010 hayan sido beneficiados con el subsidio familiar de vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades, cuyas viviendas resultaron afectadas por el fenómeno de La Niña 2010-2011, o se encuentren ubicados en zonas de riesgo en los términos de esta sección,

tendrán derecho a acceder al subsidio familiar de vivienda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto ley 4832 de 2010, conforme a las siguientes reglas:

1. En caso de que el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado haya sido asignado y legalizado ante el Fondo Nacional de Vivienda antes de la entrada en vigencia del Decreto ley 4580 de 2010, y la vivienda para la que se asignó dicho subsidio haya sido totalmente destruida por los efectos del fenómeno de La Niña 2010-2011, el hogar tendrá derecho a solicitar el nuevo subsidio por el valor total indicado en el presente artículo.

2. Tratándose de Subsidios Familiares de Vivienda asignados con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto ley 4580 de 2010 y no legalizados, el hogar beneficiario tendrá derecho a solicitar el ajuste del valor del subsidio asignado hasta alcanzar el monto indicado en el presente artículo para su vinculación a un proyecto de vivienda de los que trata la presente sección.

Parágrafo. Los recursos para la asignación de subsidios familiares de vivienda, de acuerdo a la categoría del municipio y hasta el rango de salarios mínimos legales mensuales vigentes previsto en este artículo, se atenderán hasta el monto de las apropiaciones autorizadas en el Presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda.

Artículo 5°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.6.3.3. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.1.6.3.3. Monto del Subsidio Familiar de Vivienda. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección podrá ser hasta de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 smlmv). En todo caso, el valor del subsidio dependerá del monto de los recursos aportados por el Fondo Nacional de Vivienda en cada Macroproyecto.

Si el hogar solicita un valor inferior al establecido, sustentado en el cierre financiero, no se

dará aplicación a lo dispuesto en el inciso último del parágrafo 4° del artículo 2.1.1.1.1.4.1.3.

Parágrafo. Excepcionalmente podrá superarse el valor máximo antes señalado, cuando el grado de vulnerabilidad de los hogares y la especial situación de la entidad territorial, amerite un mayor esfuerzo del Gobierno nacional, situación que se establecerá en el acto de individualización del Subsidio Familiar de Vivienda, previa definición por medio documento Conpes en el que se indique cuál será la fuente de financiación de los recursos adicionales.

Artículo 6°. Modifíquese el numeral 2.1 del artículo 2.1.1.1.8.1.2. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

2.1. El valor del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano otorgado a esta población en las modalidades de adquisición de vivienda usada y construcción en sitio propio será de veintidós salarios mínimos mensuales legales vigentes (22 smlmv); en la modalidad de adquisición de vivienda nueva podrá ser hasta de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes (90 smlmv).

Artículo 7°. Modifíquese el artículo 2.1.1.2.1.4.6. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.2.1.4.6. Valor del subsidio familiar de vivienda en especie. El Subsidio familiar de vivienda en especie que se asigne mediante el procedimiento establecido en la presente sección, será hasta de noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes en cualquier parte del territorio nacional.

Parágrafo. En los departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, el Subsidio Familiar de Vivienda en Especie podrá superar el valor de noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, de

acuerdo con las condiciones que para el efecto defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y previa aprobación del mismo.

Artículo 8°. Modifíquese el artículo 2.1.1.2.2.2. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.2.2.2. Departamentos y valor de la vivienda de interés prioritario. Los departamentos en los que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes, son los siguientes:

San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía.

Artículo 9°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.11.5. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.1.11.5. Aplicación del subsidio familiar de vivienda. El valor total del subsidio familiar de vivienda asignado en contratos de leasing habitacional debe destinarse a la reducción del valor de la vivienda objeto del contrato de leasing habitacional o al pago de la opción de compra de la misma.

El valor de la vivienda será el estipulado en el contrato de leasing habitacional, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes inmuebles como los que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios. El valor consolidado de la vivienda conforme a lo aquí establecido no podrá superar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, excepto aquellas que se ubiquen en los municipios y distritos detallados en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto en las cuales el valor podrá ser hasta de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o cuando se trate de programas y/o proyectos de renovación urbana, en los cuales

podrá ser hasta de ciento setenta y cinco (175) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo. En la asignación del subsidio familiar de vivienda en contratos de leasing habitacional para ser destinados al pago de la opción de compra en el contrato de leasing habitacional, la entidad otorgante tendrá en cuenta que tal opción, se haga efectiva en un plazo máximo a un (1) año posterior a su postulación.

Artículo 10. Modifíquese el artículo 2.1.1.2.7.3.2. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.2.7.3.2. Condiciones especiales de las viviendas. En el marco de la presente subsección podrán adelantarse convocatorias especiales encaminadas al desarrollo de proyectos que contemplen especificaciones técnicas para las viviendas en condiciones adecuadas a la cultura, usos y costumbres de los pueblos y comunidades indígenas. En todo caso, el valor de las viviendas no podrá exceder los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá las condiciones técnicas especiales de las viviendas y los mecanismos para adelantar estas convocatorias.

Artículo 11. Modifíquese el artículo 2.1.1.3.1.4.4. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.3.1.4.4. Valor de la vivienda de interés social prioritario. El valor de la vivienda de interés prioritario nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá superar los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.4.2. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.4.1.4.2. Valor de la vivienda. El valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá ser superior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Excepcionalmente, en los municipios y distritos de que trata el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, el valor de la vivienda de interés social no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

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 del vendedor y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda. Para todos los efectos, el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, a través del sistema establecido para este propósito de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.1.3.3 del presente decreto, calculado con el valor del salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) del año en que se realice la referida solicitud.

Por vivienda nueva urbana se entenderá aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

Artículo 13. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.2. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.4.2.2. Graduación de la Cobertura. La cobertura prevista en la presente sección se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del

crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el Programa “Mi Casa Ya”, que la solicite según los siguientes segmentos:

1. Para solicitudes de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del Programa “Mi Casa Ya” hasta el 31 de diciembre de 2019:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda en el desarrollo del

Programa “Mi Casa Ya a partir del 01 de enero de 2020:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea de hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el

establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

c) Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito al momento en que se solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

El(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del leasing habitacional beneficiario(s) de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagarán mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del contrato de leasing habitacional, según sea el caso.

Fonvivienda definirá el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional en cada uno de los segmentos de vivienda señalados, que serán objeto del beneficio aquí previsto. En todo caso, Fonvivienda podrá optar por modificar el número de coberturas.

Parágrafo. Para los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados a partir del primero (1°) de junio de 2017, el salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) que se utilizará para la graduación de la cobertura, corresponderá al salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) de la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar las condiciones señaladas en este parágrafo e informarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 14. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.4. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.4.2.4. Créditos o Contratos de leasing habitacional elegibles. La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que se relacionan a continuación y las demás que se prevean en la presente sección y sus modificaciones:

1. Financiación objeto de la cobertura: Los créditos o contratos de leasing habitacional que celebren los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda de interés social urbana nueva, en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

2. Fecha de desembolso de los créditos o de inicio de los contratos de leasing habitacional:

La cobertura se aplicará a los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1°) de junio de 2017 y hasta el agotamiento de las mismas o hasta las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).

3. Unicidad: La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título.

Artículo 15. Modifíquese el artículo 2.1.3.1.2. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.3.1.2. Graduación de la cobertura. La cobertura prevista en el presente capítulo se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional que la soliciten, según los siguientes segmentos:

1. Para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados hasta el 31 de diciembre de 2019:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará el equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados a partir del 01 de enero de 2020:

a) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

b) Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará el equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

c) Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiarios de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito o a las cajas de compensación familiar, según sea el caso, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con la graduación establecida en los numerales 1 y 2 del presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés

pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar cobre al deudor una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada del crédito o a la efectivamente cobrada al deudor según sea el caso.

El Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) con el apoyo del Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing en cada uno de los segmentos de vivienda anteriormente señalados que serán objeto del beneficio aquí previsto, de acuerdo con las políticas fijadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En todo caso, de acuerdo con las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar otorguen los créditos o contratos objeto de la cobertura, Fonvivienda podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número de coberturas elegibles.

Artículo 16. Modifíquese el artículo 2.1.3.1.4. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.3.1.4. Créditos o Contratos de Leasing Habitacional elegibles. La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que a continuación se relacionan y, las demás que se prevean en las normas que reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen el presente capítulo.

1. Financiación objeto de la cobertura: Créditos nuevos que otorguen los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar o Contratos de Leasing Habitacional nuevos que celebren los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda de interés social nueva.

Por vivienda de interés social nueva se entenderá la vivienda urbana cuyo valor no supere el máximo establecido para este tipo de viviendas, en las normas que regulan la materia, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.1.3.1.2 del presente decreto, que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

En cualquier caso, no se considerarán elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos o contratos de Leasing Habitacional:

a) Los otorgados para la reparación, construcción, subdivisión o ampliación del inmueble;

b) Los originados en las reestructuraciones o refinanciaciones.

2. Fecha de desembolso: Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 3 de julio de 2012 y hasta el 31 de julio de 2014 o hasta el agotamiento del número de coberturas establecidas por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda.

2A. Fechas de desembolso de la nueva fase del programa: Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 14 de agosto de 2014 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).

Para el caso de los créditos que otorguen las cajas de compensación familiar la cobertura aplicará a los créditos que se desembolsen a partir del primero (1°) de abril de 2020 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).

3. Unicidad: La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito o locatarios del respectivo contrato de leasing, a cualquier título.

Artículo 17. Modifíquese el parágrafo del artículo 2.1.8.1. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Parágrafo. En todos los eventos a que se refiere este artículo, el notario y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente deberán verificar que el valor de las viviendas objeto de los negocios jurídicos, de acuerdo con lo establecido en los mismos, no supere los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los valores máximos de las viviendas de interés prioritario, establecidos en el artículo 2.1.1.2.2.2 del presente decreto, para los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Vichada, Vaupés, Guainía, Putumayo y Chocó.

Artículo 18. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana. Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades; el Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el plan parcial que se adopte y/o en la reglamentación del tratamiento de renovación urbana respectivo, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos:

1. Características básicas de la vivienda. Las características básicas de las viviendas de este valor deben incluir como mínimo las siguientes:

a) El área de construcción mínima de la vivienda.

b) Cuota de estacionamientos privados.

c) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.

2. Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana. Los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en las áreas con tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el plan de ordenamiento territorial o el plan parcial y/o los instrumentos que los desarrollen y/o complementen, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las condiciones urbanísticas del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:

a) Promover la densificación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público,

b) Garantizar la prestación adecuada y eficiente de los servicios públicos domiciliarios con las densidades y/o aprovechamientos propuestos;

c) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales;

d) Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial;

e) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural;

f) Fomentar la rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios, en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial y/o el proyecto de renovación urbana;

g) Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio de transporte público colectivo;

h) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;

i) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto;

j) Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto;

k) Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo para los sectores que el plan

de ordenamiento territorial haya identificado como de riesgo mitigable alto o medio, de origen geotécnico o hidrológico. Las medidas de prevención y mitigación serán responsabilidad de los diseñadores y urbanizadores responsables, y deberán incluirse en la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o de construcción respectiva.

3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Las viviendas de interés social cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, sin perjuicio de los demás beneficios otorgados para el desarrollo de este tipo de vivienda.

Parágrafo 1°. Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen programas y/o proyectos de vivienda de interés social y o de interés prioritario que no superen los rangos señalados en el presente artículo.

Parágrafo 2°. En el caso de predios incluidos en planes parciales, el cumplimiento de los requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana de que trata el numeral 2 del presente artículo, debe corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 19. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.2.2.1.5.3.1 Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, el propietario y/o urbanizador podrá optar

por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.

2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.

3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Artículo 20. Vigencia. El presente decreto rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 16 de enero de 2020.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González.