DECRETO 057 DE 2021

(enero 19)

D.O. 51.562, enero 19 de 2021

por el cual se modifica y adiciona el Capítulo 6 al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 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 artículo 6° de la Ley 3a de 1991 y el artículo 41 de la Ley 820 de 2003, 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 de acuerdo con el artículo 100 de la Constitución Política, los extranjeros disfrutarán en Colombia de los mismos derechos civiles que se conceden a los colombianos.

Que el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 establece 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. El Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios.”.

Que el artículo 5° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, define como solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

Que el inciso primero del 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 a través del Decreto Ley 555 de 2003 se creó el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), que de acuerdo con el artículo 2° del mencionado Decreto, tiene como uno de sus objetivos el de ejecutar las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social urbana, administrando los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana; los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general los bienes y recursos de que trata dicho decreto.

Que el Decreto 2413 de 2018 adicionó el Capítulo 6 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el programa denominado “Semillero de Propietarios” a través del cual se asigna el subsidio familiar de vivienda en el marco de operaciones de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra a hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Que con el fin de darle un mayor dinamismo al programa “Semillero de Propietarios”, se hace necesario realizar modificaciones al Capítulo 6 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las condiciones para ser gestor inmobiliario, la proporción de ingresos para el ahorro del hogar, los procesos de apertura del instrumento financiero, la asignación del subsidio y la obligación de restitución del mismo.

Que con el fin de atender la crisis habitacional de los hogares migrantes de nacionalidad venezolana, se propone hacer uso del esquema operativo general del programa Semillero de Propietarios, incluyendo algunas disposiciones especiales para la asignación del subsidio en modalidad de arriendo para esta población.

Que según datos de Migración Colombia (2020), al 30 de abril de 2020, Colombia contaba con aproximadamente 1.788.380 migrantes regulares e irregulares desde Venezuela residiendo en su territorio. El mes de febrero registró el mayor número de venezolanos en el territorio nacional alcanzando 1.825.687, mientras que en el mes de marzo de 2020 se registró por primera vez en 5 años una disminución del 0,9% frente al mes anterior de esta población.

Que según los hallazgos del informe del Banco Mundial “Migración de Venezuela a Colombia: estrategia de impacto y respuesta a corto y mediano plazo” (2018), llevado a cabo conjuntamente con el Gobierno colombiano con el apoyo de la Agencia de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR), y la Organización Internacional para las Migraciones (OIM), la población migrante tiene el doble de probabilidades de estar desempleados (tasa

de desempleo del 19.2%), casi la mitad de ellos viven en condiciones de pobreza, tienen un nivel de educación moderado y se emplean principalmente de manera informal en los sectores del comercio, servicios y construcción.

Que de acuerdo con el documento CONPES 3950 de 2018 por el cual se establece la estrategia para la atención de la migración desde Venezuela, destaca las limitaciones de la población migrante para acceder a una vivienda lo cual deriva en un ambiente inadecuado de habitabilidad que produce efectos negativos sobre las condiciones de salud y seguridad de estas poblaciones

Que considerando que el proceso migratorio de población venezolana que afronta el país desde el año 2015 ha impactado el sector de vivienda, creando una presión significativa sobre el mercado local de vivienda en alquiler, así como la asignación de recursos de programas de vivienda social, se hace necesario incluir disposiciones en el marco del programa de semillero de propietarios, para lograr la atención especial de esta población dadas sus condiciones socioeconómicas particulares.

Que se cumplió con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y del artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifíquense los numerales 1.2, 2.3 y 3.1 del artículo 2.1.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, los cuales quedarán así:

“1.2. Gestor Inmobiliario. Son aquellas personas naturales, 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. El Fondo Nacional de Vivienda determinará las condiciones que deben cumplir los gestores inmobiliarios para su participación en el programa."

"2.3. Aporte del hogar. Es un monto mínimo adicional equivalente al 30% del valor mensual del canon de arrendamiento pactado, 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. Cuando el canon de arrendamiento pactado sea igual o inferior a 0,35 salarios mínimos mensuales legales vigentes, el hogar no estará obligado a realizar este aporte."

"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 o parte de este, y la otra a pagar en contraprestación un precio determinado, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley 820 de 2003.".

Artículo 2°. Modifíquese y adiciónese un parágrafo al artículo 2.1.1.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"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, ya sea directamente o a través del patrimonio autónomo que se constituya para la administración de los recursos del programa podrá pagar el costo de adquisición de la garantía cuando el canon pactado sea igual o inferior a 0.4 salarios mínimos legales mensuales vigentes.”.

Parágrafo. Esta garantía será opcional para los subsidios que se asignen a población migrante en los términos de la sección 9 del presente Capítulo. Las condiciones particulares que debe cumplir dicha garantía, en caso de optarse por la misma, serán las establecidas mediante resolución por Fonvivienda.

Artículo 3°. Adiciónese el literal i) al artículo 2.1.1.6.3.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“i) Para los miembros mayores de edad, pertenecientes al hogar migrante, de acuerdo con la definición establecida en el artículo 2.1.1.6.9.2 del presente Decreto, contar con cédula de extranjería, Permiso Especial de Permanencia vigente o el instrumento que defina el Gobierno nacional para el efecto, al momento de la postulación al programa, cumpliendo con lo que establezca el Ministerio de Relaciones Exteriores para población migrante venezolana.”.

Artículo 4°. Modifíquese el numeral 2 del artículo 2.1.1.6.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“2. Efectuar el aporte de que trata el numeral 2.3 del artículo 2.1.1.6.1.2 del presente Decreto, salvo las excepciones establecidas para la población migrante o extranjera en el artículo 2.1.1.6.9.4 del presente Decreto.”.

Artículo 5°. Modifíquese el inciso segundo del artículo 2.1.1.6.4.4 del Decreto 1077 de 2015,

el cual quedará así:

“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 postule, las cuales deberán contar como mínimo con acceso a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía.”.

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 2.1.1.6.5.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“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 que cuente con concepto favorable del gestor inmobiliario, 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 7°. Modifíquese el inciso tercero del artículo 2.1.1.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“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, presentando dichos documentos para la respectiva aprobación por medio del sistema de información que señale Fonvivienda para tal efecto.”.

Artículo 8°. Modifíquese el artículo 2.1.1.6.5.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 2.1.1.6.5.4 Asignación del subsidio familiar de vivienda. Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación, previa verificación por parte de Fonvivienda o la

entidad que éste designe de los elementos mínimos exigidos por el programa y los que determine Fonvivienda para la garantía y el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, 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 9°. Adiciónese un parágrafo al artículo 2.1.1.6.6.1 al Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“Parágrafo 2°. Cuando se presenten las causales contempladas en los numerales 4 y 5 del presente artículo, la restitución se hará solamente por el monto del subsidio desembolsado durante los periodos en los cuales incurrió en el respectivo incumplimiento.”.

Artículo 10. Adiciónese una sección al Capítulo 6 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

“SECCIÓN 9

Condiciones para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento para población migrante

Artículo 2.1.1.6.9.1. Aplicación del programa para población migrante. La presente sección reglamenta las condiciones especiales de asignación del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento en el marco del programa de promoción y acceso a la vivienda de interés social y prioritario “Semillero de Propietarios” para población migrante.

El subsidio familiar de vivienda para población migrante aplicará para nuevos contratos de arrendamiento y a aquellos contratos de arrendamiento existentes y en virtud de los cuales los hogares migrantes habiten una vivienda con anterioridad a la asignación del subsidio,

siempre y cuando cumplan con los requisitos dispuestos en la presente sección.

Las condiciones para la asignación del subsidio a población migrante que no sean reglamentadas específicamente en esta sección, se regirán por lo contemplado en las secciones 1 a 8 del presente Capítulo.

Artículo 2.1.1.6.9.2 Hogar migrante. Es aquel conformado por una o más personas de nacionalidad venezolana que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional y cuyos miembros mayores de edad sean de la citada nacionalidad, residan en Colombia y cuenten con cédula de extranjería vigente, Permiso Especial de Permanencia (PEP), vigente, o el instrumento que defina el Gobierno nacional, y que cumplan los requisitos de acceso señalados en la presente Sección.

Artículo 2.1.1.6.9.3 Valor del subsidio familiar de vivienda destinado a hogares migrantes. El valor del subsidio familiar de vivienda destinado a cubrir la totalidad del canon de arrendamiento mensual del hogar migrante beneficiario, será de hasta 0.40 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio para cada canon de arrendamiento, hasta por doce (12) meses. El valor mensual del subsidio en ningún caso podrá ser superior al valor mensual del canon pactado que no podrá ser superior a 0.40 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Los hogares migrantes beneficiarios estarán exentos del aporte del hogar a que hace referencia el numeral 2.3. del artículo 2.1.1.6.1.2 del presente decreto.

Artículo 2.1.1.6.9.4 Suscripción del contrato de arrendamiento y solicitud de asignación del subsidio. Una vez suscrito el contrato de arrendamiento o ajustado el contrato que se encuentre en curso a los requerimientos del programa, el gestor inmobiliario solicitará la

asignación del subsidio de que trata el presente Capítulo, a través del sistema de información que señale Fonvivienda para tal efecto.

Los hogares migrantes beneficiarios, estarán exentos de la obligación de realizar apertura del instrumento financiero a que hace referencia el artículo 2.1.1.6.5.2 del presente Decreto, por lo tanto, no se exigirá certificar la existencia del mismo como requisito para la suscripción del contrato de arrendamiento señalada en el artículo 2.1.1.6.5.3 del presente Decreto.

Artículo 2.1.1.6.9.5 Requisitos. Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda para población migrante, los hogares que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Acreditar ingresos mensuales que no superen el monto máximo que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante acto administrativo.

b) No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.

c) 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 destruido 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.

d) 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.

e) 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.

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

Artículo 2.1.1.6.9.6 Focalización territorial. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante acto administrativo motivado, los departamentos, distritos o municipios en donde se podrán aplicar los subsidios a la población migrante, para lo cual deberá tener en cuenta como mínimo, criterios de presencia y vulnerabilidad de la población objetivo.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio coordinará con las entidades territoriales el desarrollo de los procesos de convocatoria y postulación de los hogares aspirantes al subsidio familiar de vivienda para migrantes, con criterios de descentralización territorial y en función de las necesidades habitacionales de la población.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá prestar apoyo jurídico y técnico a las entidades territoriales en las que se priorice la asignación de subsidios, especialmente en las actividades relacionadas con la promoción y la estrategia de comunicación del programa.

Artículo 2.1.1.6.9.7. Ajuste al marco fiscal. La financiación del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento aplicable a la población migrante, 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 11. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica los numerales 1.2, 2.3 y 3.1 del artículo 2.1.1.6.1.2, los artículos 2.1.1.6.2.2, 2.1.1.6.5.2, 2.1.1.6.5.4, adiciona el literal i) al artículo 2.1.1.6.3.2, modifica el numeral 2 del artículo 2.1.1.6.3.3, modifica el inciso segundo del artículo 2.1.1.6.4.4 y el inciso tercero del artículo 2.1.1.6.5.3, adiciona un parágrafo al artículo 2.1.1.6.6.1 y adiciona la sección 9 al Capítulo 6 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 19 de enero de 2021.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González.