

INFORME GLOBAL EVALUACIÓN DE LAS OBSERVACIONES Y COMENTARIOS DE LOS CIUDADANOS Y GRUPOS DE INTERÉS

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 270 del 14 de febrero de 2017, el cual adicionó tres (3) numerales al artículo 2.1.2.1.6. del Decreto 1081 de 2015, a continuación se presenta el informe global con la evaluación, por categorías, de las observaciones y comentarios de los ciudadanos y grupos de interés.

El proyecto de Decreto *“Por el cual se adiciona el capítulo 6 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 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”* fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio durante los días 12 de octubre a 27 de octubre de 2018.

Dentro de la etapa de participación ciudadana se presentaron ochenta (80) comentarios de las personas que se relacionan a continuación:

- Juanita Acosta Giraldo – Directora Bienestar Sectorial y Salud MinDefensa.
- José Manuel Gomez Sarmiento – Vicepresidente Jurídico ASOBANCARIA.
- Sandra Forero Ramirez – Presidente Ejecutiva – CAMACOL
- Stella Villegas de Osorio – Presidenta ASOFIDUCIARIAS
- Alba Clemencia García – Directora Cámaras de cumplimiento y responsabilidad civil – FASECOLDA.
- Matías Yuso – Asistente Jurídico – FEDELONJAS.
- Everardo Marín – ASOCAJAS.
- Julio Miguel Silva.
- Hector Alejandro Sánchez – Coordinador Doctrina y Servicio Institucional – POLICIA NACIONAL.

A continuación se categorizan los comentarios recibidos de acuerdo a la estructura del proyecto normativo:

1. EN RELACIÓN CON LAS GENERALIDADES Y DEFINICIONES.

- Sobre los tipos contractuales que se plantean como susceptibles de aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda señalaron que debía hacerse un mayor desarrollo de las implicaciones de aplicación en inmuebles sobre los que no se ejerza la opción de compra y su restitución al gestor inmobiliario, así como la de los recursos del aporte del hogar.



Al respecto se aclara que el subsidio aplica para las operaciones de arrendamiento y las de arrendamiento con opción de compra.

Con respecto a la titularidad de los recursos del denominado “aporte del hogar” se aclara en la definición de dicho concepto que la titularidad de los mismos se encuentra en cabeza del respectivo hogar beneficiario, con lo cual, en caso de no ejercerse la opción de compra o en caso de no haberse requerido la utilización de los mismos como forma de cubrir las garantías suscritas por el beneficiario, estos serán de su propiedad y podrá disponer de los mismos de acuerdo con su decisión.

- Sobre la definición del “aporte del hogar” se indicó que no es claro que esta debe hacerse por el mismo periodo de los 24 meses por los cuales se asigna el subsidio de arrendamiento y se consulta si el periodo ahorrado por el hogar en este lapso de tiempo es suficiente para cubrir el 30% del valor del inmueble al momento de ejercer la opción de compra.

Sobre este concepto también se sugirió aclarar la forma en que estos pueden ser utilizados como instrumento para hacer efectivas las garantías a cargo del hogar y se solicitó información sobre la forma en que serían administrados estos recursos y la necesidad de que sea por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera.

Se aclara el texto relacionado con el aporte del hogar para indicar que el giro de este es por el término de la etapa de arrendamiento y se incluye una definición del producto financiero en el que deben depositarse estos recursos indicando que debe ser en una entidad financiera vigilada por la superintendencia financiera.

En relación con la posibilidad de que el hogar cuente con el 30% del valor de la vivienda al finalizar la etapa de arrendamiento con los recursos de este aporte, se debe tener en cuenta que este no busca garantizar que se cuente con ese monto de recursos sino que se tenga un recurso adicional para el ejercicio de la opción de compra y que durante la etapa de arrendamiento se cuente con recursos del hogar para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones ya que lo que finalmente debe apalancar la compra de la vivienda, es la asignación del subsidio de adquisición al cual podrá acceder el hogar a la terminación.

También se incluye una definición de la garantía a cargo del hogar en la que se aclara que la misma puede estar amparada por los recursos del aporte del hogar y se establece en el artículo de solicitud de asignación del subsidio, un paso relacionado con la suscripción de la garantía a cargo del hogar.



- En cuanto al porcentaje del canon de arrendamiento a cargo del hogar se recomienda que estos no sean ingresados a la fiducia que manejaría los recursos del subsidio.

Se acoge y se promueve la canalización de estos recursos a través del producto financiero que el hogar debe abrir para el manejo de sus aportes.

- En cuanto a la definición de las “garantías personales” a cargo de los hogares beneficiarios, se recomendó aclarar cuáles pueden ser y la forma de hacerlas efectivas, de igual forma se sugirió que estas no fueran solo garantías personales.

Se incluye una definición de la garantía a cargo del hogar en la que se aclara que la misma puede estar amparada por los recursos del hogar y se establece en el artículo de solicitud de asignación del subsidio, un paso relacionado con la suscripción de la garantía a cargo del hogar.

Se acoge la recomendación de no acotarlas a garantías personales.

- Sobre la definición del gestor inmobiliario se indicó la necesidad de aclarar si estos tendrían labores relacionadas con la realización de cobros pre-jurídicos y jurídicos de cartera por concepto de cánones de arrendamiento no pagados por parte de hogares beneficiarios del programa, así como adelantar las acciones relacionadas con la restitución de los inmuebles respecto de los cuales los beneficiarios de los subsidios hayan incumplido las obligaciones a su cargo. También se hicieron precisiones relacionadas con el rol que estos agentes deben asumir en el marco de la Ley 820 de 2003 y sobre la necesidad de permitir que con posterioridad, el MVCT pueda establecer requisitos adicionales.

Se consultó si las Cajas de Compensación podrían asumir este rol, lo cual es cierto si se tiene en cuenta que estas entidades son personas jurídicas.

En este punto se indica que en la definición del gestor se indica que su actuación se regula por lo dispuesto por todas las normas que regulan a los arrendadores de vivienda urbana, con lo cual queda claro que tienen todas las acciones administrativas y judiciales que su calidad les otorga.

Se incluye además en el artículo de postulación de viviendas al programa que los requisitos y condiciones tanto de los gestores inmobiliarios como de las viviendas que estos postulen, serán las que se definan a través de FONVIVIENDA o el Patrimonio Autónomo que administre los recursos del programa.



Finalmente se presenta un comentario relacionado con los instrumentos con los que contará el sector financiero para tener información sobre los hábitos de pago de los beneficiarios en la etapa de arrendamiento. Sobre esta solicitud se indica que dentro de la documentación que se expida para efectos de regular las condiciones del gestor inmobiliario, se estudiará la posibilidad de incluir como obligación de este, la de efectuar los respectivos reportes de cumplimiento de los hogares.

- Se recomendó incluir una definición de vivienda usada, sugerencia que es acogida y se incluye dentro del articulado correspondiente a las condiciones de las viviendas.
- En la definición del contrato de arrendamiento, se manifestó que con la redacción original se da a entender que solo se contempla la vivienda en el casco urbano. Se sugiere revisar que la definición incluya el suelo de expansión y revisar si en las regiones se viene desarrollando vivienda de interés social en suelo de expansión y que impacto tiene esta situación en el modelo de política.

Sobre esta sugerencia no se hacen modificaciones al texto porque esta definición es la que se encuentra contemplada en la ley 820. Además de acuerdo con los objetivos de FONVIVIENDA (ARTÍCULO 2 DECRETO 555 DE 2003) esta entidad puede operar en VIS urbana.

- En cuanto a la definición de la garantía se propone como alternativa que FONVIVIENDA aporte recursos al Fondo Nacional de Garantías.

Esta alternativa no es viable jurídicamente porque el objeto del FNG está dirigido a otorgar productos para amparar riesgos asociados a productos de crédito y no de contratos de arrendamiento.

2. EN RELACIÓN CON LOS BENEFICIOS PARA LOS HOGARES OBJETO DEL PROGRAMA.

- Sobre la vigencia del subsidio de 12 meses se establece que esta norma puede confundirse con el lapso de tiempo de 24 meses sobre el cual puede asignarse el subsidio de arrendamiento.

Teniendo en cuenta que el subsidio se asigna cuando ya hay contrato de arrendamiento suscrito, se elimina la referencia a la vigencia del subsidio.

- Sobre el monto máximo del subsidio se recomienda indicar los criterios en que se puede presentar un monto inferior al establecido en la norma.

Se aclara en el proyecto que esto depende del valor del canon de arrendamiento pactado y que en ningún caso el valor del subsidio podrá superar dicho monto.

- En cuanto a la garantía de los contratos de arrendamiento, se solicita aclarar lo relacionado con dicha figura.

Se indica que los requisitos de la garantía se establecerán en documentos posteriores.

- Para Bogotá, y seguramente para Medellín también, el valor implícito de 90 SMLM será insuficiente para tener oferta de VIS nueva para ser parte del programa. Para los últimos seis años, el valor inferior del rango VIS no VIP en Bogotá ha estado alrededor de \$85 millones de 2018 y no hay ningún factor de mercado que permita anticipar que este valor pueda disminuir en el tiempo.

Sobre este punto se indica que este valor se obtiene como referente general, sin embargo, siendo conscientes de la realidad planteada, se plantea la posibilidad de concurrencia del subsidio de arrendamiento como beneficio para el hogar beneficiario.

- En cuanto a la concurrencia, se consulta si al beneficiario del subsidio de arrendamiento le puede ser asignado subsidio de adquisición y cobertura de tasa.

Se indica que este programa es de arrendamiento, por eso la naturaleza de ese subsidio no permite la aplicación concurrente con beneficios dirigidos a la adquisición y el artículo que permite la concurrencia se limita a establecerlo solo para otros subsidios de arrendamiento.

- En relación con la garantía de los contratos de arrendamiento el sector asegurador manifiesta que cuenta con disponibilidad para conformar mesas de trabajo que permitan la construcción de este producto.

En cuanto a esta manifestación indican la importancia de que las aseguradoras participen en la selección de beneficiarios, lo cual no está prohibido si se tiene en cuenta que uno de los requisitos de acceso es contar con el visto bueno del gestor inmobiliario.

A su vez indican la necesidad conocer los riesgos por asegurar, lo cual se determinaría en el contrato tipo de arrendamiento al cual solicitan tener acceso.

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 3506

www.minvivienda.gov.co



3. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

- Sobre los ingresos máximos de los hogares se propone aumentar dicho valor a 3 SMLMV.

Esta solicitud hace variar sustancialmente la modelación del programa y por tanto no puede tenerse en cuenta como modificación al decreto.

- Se solicitó una nueva ponderación del requisito del SISBEN teniendo en cuenta que hay población uniformada que al tener un régimen especial en salud, no ha aplicado la encuesta.

Sobre el SISBEN se recomienda además establecer quién sería el encargado de la validación de este requisito.

Se ajusta el requisito habilitante del puntaje de corte en el SISBEN solamente para la población no vinculada al sistema formal de trabajo, a su vez, La distribución de recursos del presupuesto de Fonvivienda, se hace mediante un procedimiento general que no depende de la regulación que se establezca para cada uno de los programas o esquemas que se financian con este presupuesto.

En todo caso, se incorpora artículo en el que se da al MVCT la facultad de hacer distribución territorial de los recursos, precisando la redacción de la facultad de porcentajes mínimos para población con enfoque diferencial por recomendación de la Policía Nacional.

A su vez, en el artículo de postulación de beneficiarios incluido en la sección de procedimiento, se indica que la primera verificación de requisitos la hará una entidad que se contrate para dichos propósitos. Dentro de estos requisitos estará la validación del puntaje SISBEN que se establezca como corte.

- Sobre la distribución de los recursos se manifiesta que en el Proyecto no se indica el procedimiento para determinar el número de subsidios a otorgar por año. Se recomienda referir en el mismo con mayor claridad el mecanismo por medio del cual se determinará la cantidad de subsidios a asignar y se solicita tener información sobre las zonas geográficas en las que se desarrollará el programa.



Sobre este particular, se aclara que la distribución de recursos del presupuesto de Fonvivienda, se hace mediante un procedimiento general que no depende de la regulación que se establezca para cada uno de los programas o esquemas que se financian con este presupuesto.

En todo caso, se incorpora artículo en el que se da al MVCT la facultad de hacer distribución territorial de los recursos la cual corresponderá a criterios relacionados con la oferta de vivienda.

- En relación con las condiciones de las viviendas y su idoneidad, se sugiere que en general se desarrollen en mayor medida las condiciones técnicas y jurídicas que deben tener las viviendas objeto de este programa, incluido lo relacionado con el avalúo comercial de las mismas ya que existe la inquietud de si este será usado en la etapa de adquisición, así como el procedimiento para su selección.

Con respecto a las condiciones de la vivienda, estas serán establecidas en documentos propios de la ejecución del programa ya que resulta contrario a la esencia de esta norma, que el decreto del programa entre a regular aspectos de una clara naturaleza técnica.

En lo relacionado con las características que deben incluirse dentro del valor de la vivienda, se incluye en el artículo un texto que guarda relación con lo exigido para otros programas.

Se aclara que el avalúo de la vivienda presentado por el gestor inmobiliario solo es para efectos de la etapa de arrendamiento.

- Dentro de las obligaciones de los beneficiarios, se solicita incluir la de restituir el inmueble.

En el texto hay una obligación relacionada con aquellas que se establezcan en el contrato de arrendamiento, dentro de las que se incluiría la de restituir el inmueble.

- En las condiciones de los beneficiarios al establecerse que todos se consideran beneficiarios, se solicita aclarar el texto para que no se entienda que a cada miembro se le otorga un subsidio diferente.

Se aclara el texto en lo pertinente.



A su vez, se presentan comentarios relacionados con la necesidad de aclarar las consecuencias en los cambios de composición del hogar durante la etapa de arrendamiento.

Frente a cambios de ingreso, el artículo relativo a las condiciones de los beneficiarios establece que estas se deben mantener hasta el primer desembolso, ya que no sería lógico obligar al hogar a mantener estas condiciones durante los dos años. Sobre los cambios en la composición del hogar, se ha establecido una excepción para volverse a postular a aquellas personas que conformen nuevos núcleos familiares hasta por una sola vez. Esto se incluye en el artículo de beneficiarios del programa.

Se solicita aclarar si se requiere que los beneficiarios sean formales informales a lo cual se aclara que el programa está dirigido a todo tipo de población.

En cuanto a la selección de los beneficiarios se incluyen comentarios relacionados con las potestades que tienen los diversos agentes del programa para hacer esta selección, sobre este particular se incluye un requisito de acceso al programa relacionado con el concepto favorable por parte del gestor inmobiliario, lo cual obligaría una selección adecuada del beneficiario.

4. EN RELACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN, ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

- Se solicita la eliminación de la fiducia por parte de las Cajas de Compensación Familiar, lo cual no puede ser si se tiene en cuenta que esta es una facultad legal.

En general las Cajas de Compensación hacen comentarios relacionados con su participación en el programa a lo cual se aclara que este es un programa de subsidios del Gobierno Nacional y que las delimitaciones del subsidio de arrendamiento otorgado por las CCF será determinado en reglamentación posterior.

- Con el fin de contar con mayor claridad sobre la gestión que se adelantará por medio del contrato de fiducia, se solicita precisar cuáles serán las obligaciones específicas que deberá cumplir la sociedad fiduciaria que resulte escogida para tales fines.

A este comentario se indica que las obligaciones de la fiduciaria son un elemento propio de los términos de referencia que se redacten para su vinculación y finalmente, del mismo contrato de fiducia mercantil.

Se incluye una definición de la sociedad fiduciaria en la que se indica en términos generales las condiciones de su participación en el programa.

- Con relación a los activos del patrimonio autónomo, se solicita indicar el procedimiento que se debe observar en los casos donde el hogar beneficiario no realice el aporte de los recursos que le corresponden y quién será el encargado de realizar el cobro respectivo.

Sobre este asunto se indica que con el fin de facilitar la gestión a través del patrimonio autónomo, se elimina el aporte del hogar como ingreso de dicho patrimonio.

- En cuanto a los gastos de administración, se recomienda precisar si en estos se encuentra incluida la comisión fiduciaria y, de ser así, especificar si esta deberá ser asumida con el capital o con los rendimientos respectivos.

En relación con esta inquietud se aclara que la comisión fiduciaria es un elemento anexo al contrato de fiducia, cuya suscripción está autorizada incluso desde la ley, por esa razón es claro que se puede pagar. El decreto establece en general los gastos operativos y no se considera razonable empezar a detallar estos gastos.

- En relación con la postulación de las viviendas, se manifiesta en los comentarios que no se observa en el proyecto de decreto que se establezca quien es el ente o persona encargada de seleccionar las viviendas objeto de arrendamiento, luego de la postulación que realizan los gestores inmobiliarios de las mismas. Es importante determinar el agente del esquema encargado de esta selección desde la misma norma.

A esto debe responderse que las viviendas se postulan y el gestor inmobiliario en dicho acto certifica el cumplimiento de los requisitos de las mismas. A su vez se incluye la contratación de una entidad encargada de recibir la postulación.

5. EN RELACIÓN CON LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

- En términos generales se solicita que se incluyan mayores detalles sobre este procedimiento, por lo cual, en el proyecto normativo se hacen nuevas precisiones en las definiciones de los actores, los recursos y los instrumentos contractuales involucrados en el programa.
- En cuanto al producto financiero al cual se dirigirán los recursos del aporte del hogar se solicitan mayores precisiones sobre sus características por lo cual se ajusta el proyecto

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 3506

www.minvivienda.gov.co



indicando unas características mínimas y la obligación de ser manejado por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

6. EN RELACIÓN CON LA PÉRDIDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

- Se solicita indicar que en los casos de incumplimiento del hogar, entra a operar la garantía del contrato a lo cual se aclara que la garantía opera en los términos de la misma y no con ocasión de lo estipulado en el decreto.
- Se sugiere revisar el efecto de que el hogar entre en esta situación (incumplimiento del contrato de arrendamiento que dé lugar a su terminación) o que entre en proceso de insolvencia de persona natural.

Si el hogar incumple el contrato de arrendamiento y esto se constituye en una causal de terminación del contrato de arrendamiento, el objeto del subsidio no está cumpliendo y por eso debe procederse con su devolución.

- Se sugiere aclarar la redacción ya que se debería indicar que se toma la variación del índice para efectos de la devolución del subsidio cuando esta proceda. Se acoge esta sugerencia.

7. EN RELACIÓN CON EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.

- Se sugiere aclarar la diferencia entre vivienda nueva y vivienda usada, lo cual se aplica.
- Se sugiere revisar el tope máximo de valorización de la vivienda para efectos del ejercicio de la opción de compra, por lo cual se efectúa el ajuste del tope de 15%.
- Sobre la opción de adquisición anticipada se indica que en todo caso debe cumplirse lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 a lo cual se aclara que en todo caso, cuando haya adquisición anticipada, el hogar deberá responder por aquello a lo que se haya obligado en el marco de los contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.

8. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE LA OFERTA

- Finalmente, se plantea la preocupación de no contar con la oferta de vivienda necesaria para la operación del programa, teniendo en cuenta estas observaciones, se incluyen incentivos relacionados con la flexibilización de cargas VIP, la posibilidad de acceder a



líneas de crédito con tasa de redescuento y la posibilidad de girar el subsidio de forma anticipada.

NOMBRE DEL PROYECTO NORMATIVO:		<i>Por el cual se adiciona el capítulo 6 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 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</i>	
Decreto	x		
RESPONSABLE(S) DESIGNADO(S)		Juan David Ching R. – Carlos Felipe Reyes	
		DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL	X
FECHA:		(11/12/2018)	