



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

DECRETO NÚMERO DE 2015

()

“Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de las facultades Constitucionales y Legales, en especial las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 6º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá 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 Decreto ley 555 de 2003 creó el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, el cual tiene dentro de sus objetivos la ejecución de las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana.

Que el artículo 3º del Decreto Ley antes citado dispone que una de las funciones de Fonvivienda consiste en: *“Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional (...)”*

Que el artículo 6º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 estableció que el Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero o en especie, que se otorga 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. Esta misma norma dispone que la cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

Que el Gobierno Nacional ha creado e implementado diferentes programas tendientes a promover el acceso a la vivienda, para lo cual ha tenido en consideración las condiciones socioeconómicas particulares de los diferentes grupos poblacionales beneficiarios. Así, el Programa de Vivienda Gratuita está dirigido a la población en situación especial de vulnerabilidad de acuerdo con lo

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

establecido en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, y el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA se creó para el beneficio de hogares con capacidad de ahorro y con ingresos inferiores a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo 4º del artículo 68 de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012.

Que de acuerdo con la definición del Banco Mundial, cerca del 28% de la población del país registra ingresos diarios de entre 5 y 10 dólares per-cápita. Lo anterior quiere decir que cerca de 3,75 millones de hogares hacen parte del segmento de ingresos medios cuya demanda por vivienda es particularmente pujante.

Que de acuerdo a la Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2013, con cobertura para 29 departamentos del país, se encuentra que en 2013 habitaban en Colombia 13.427.281 de hogares, de los cuales el 78,2% presentaba ingresos inferiores a los 4 (SMMLV) y aproximadamente el 26,8% contaba con un nivel de ingreso entre los 2 y los 4 SMMLV. Este rango de ingresos ha crecido cerca del 15,39% entre 2010 y 2013.

Que si bien los hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV tienen capacidad de ahorro efectiva, su capacidad de acceso se encuentra limitada a una vivienda con valor de entre 23 y 43 millones de pesos, cifra que se encuentra por debajo del tope de una VIP y que no corresponde con las características de una vivienda demandada por este segmento poblacional.

Que al concurrir el subsidio familiar de vivienda y la cobertura de tasa de interés, en los montos y las condiciones a que se refiere este decreto, se promueve el acceso a la vivienda con valor superior a 70 SMMLV e inferior a 135 SMMLV, particularmente para la población que se encuentre en un rango de ingresos superiores a 2 SMMLV e inferior a 4 SMMLV.

Que por las razones expuestas se considera necesario crear e implementar un programa dirigido a la clase media del país, tendiente a promover la adquisición de vivienda de interés social, definida de acuerdo con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, pero que sea superior al tipo de vivienda definida como vivienda de interés social prioritaria de acuerdo con la misma norma.

Que el artículo 123 del actual Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 "Prosperidad para Todos", Ley 1450 de 2011, dispuso "(...) *con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda nueva y leasing habitacional que otorguen los establecimientos de crédito...*".

Que el programa de cobertura de tasa de interés presenta un vacío en las regiones donde la presencia de las Cajas de Compensación Familiar (CCF) es bastante modesta o nula. En efecto, Bogotá, Cundinamarca, Valle del Cauca y Antioquia, concentran el 80% de los créditos desembolsados en 2014 con cobertura de tasa de interés.

Que de acuerdo con las estimaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se debe procurar que los recursos destinados por el Gobierno

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

Nacional para la promoción de acceso a la vivienda de interés social se destinen a mercados con escasa cobertura institucional, para de esta manera promover la convergencia sectorial en las regiones y descentralización de la actividad edificadora, tradicionalmente concentrada en los mercados de las grandes capitales del país. Así, se pretende generar oferta progresiva en los nuevos mercados que serán destino de los subsidios de vivienda del Gobierno Nacional.

Que de acuerdo con el párrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, para el cumplimiento de las funciones asignadas a FONVIVIENDA en la normatividad vigente, se podrá acudir a 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.

Que de acuerdo con lo expuesto se hace necesario reglamentar las condiciones para el desarrollo de un programa de vivienda de interés social dirigido a los hogares con ingresos familiares entre dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, y para la asignación y legalización de los subsidios familiares de vivienda y las coberturas de tasa de interés a quienes resulten beneficiarios del mencionado programa.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

Capítulo I

Del patrimonio autónomo que administrará los recursos del Programa

Artículo 1º. Fonvivienda, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 celebrará, en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil para que el patrimonio autónomo que se constituya, administre los recursos que se ejecutarán en un Programa de Vivienda de Interés Social para la población que cuente con las condiciones señaladas en el presente decreto. Dicho contrato de fiducia mercantil se someterá a las condiciones y requisitos señalados en el presente decreto.

Parágrafo 1. Fonvivienda seleccionará a la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo y celebrará y ejecutará el respectivo contrato de fiducia mercantil, con sujeción al régimen previsto en los artículos 6º de la Ley 1537 de 2012 y 23 de la Ley 1469 de 2011.

Parágrafo 2. El patrimonio autónomo tendrá los órganos de decisión que se establezcan en el contrato de fiducia mercantil, en los cuales deberá tener voz y voto el Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda o su delegado.

Artículo 2º. Serán activos del patrimonio autónomo que se constituya, de conformidad con lo establecido en el presente decreto:

- a) Los recursos del Presupuesto General de la Nación destinados a Fonvivienda, que ése último transfiera a título de aporte fiduciario de acuerdo con las facultades otorgadas por el párrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1469 de 2011.
- b) Los rendimientos financieros que produzcan los recursos fideicomitados.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

c) Los que aporte cualquier persona natural o jurídica, a título gratuito.

Artículo 3°. Corresponderá a la sociedad fiduciaria que se seleccione para el efecto, actuando como vocera del patrimonio autónomo constituido de acuerdo con el presente decreto, ejecutar las obligaciones que se señalen en el contrato de fiducia mercantil, y especialmente las siguientes:

- a) Recibir los recursos que transfiera Fonvivienda, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto y las normas presupuestales vigentes.
- b) Invertir transitoriamente los recursos administrados, de acuerdo con la ley, con el Decreto 1525 de 2008 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y con las instrucciones que imparta el órgano de decisión competente del patrimonio autónomo, en el marco de las normas antes citadas.
- c) Administrar los recursos de conformidad con las obligaciones que se señalen en el contrato de fiducia mercantil y las instrucciones impartidas por los órganos de decisión del patrimonio autónomo.
- d) Desembolsar, de acuerdo con lo indicado por el órgano de decisión competente del patrimonio autónomo, los recursos de los subsidios familiares de vivienda, en beneficio de los hogares que hayan cumplido los requisitos establecidos en el presente decreto. Los recursos se podrán desembolsar a los vendedores de las viviendas o a la entidad financiera que otorgue el crédito hipotecario al hogar beneficiario, de acuerdo con lo indicado por éste último.
- e) Llevar una contabilidad separada del negocio, de conformidad con las disposiciones que regulan la materia.
- f) Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto del contrato de fiducia mercantil.

Artículo 4°. Con cargo a los recursos administrados por el patrimonio autónomo al que hace referencia el presente decreto se sufragarán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y cualquier otro gasto que se requiera para el desarrollo, implementación y divulgación del programa a que hace referencia el presente decreto.

Los rendimientos financieros que generen los recursos fideicomitidos también serán destinados a la ejecución del programa, incluyendo el pago de los gastos a los que se refiere el presente artículo.

Capítulo II **Beneficios para los hogares objeto del programa**

Artículo 5°. El monto de los subsidios familiares de vivienda destinados a la adquisición de vivienda de interés social urbana nueva, que Fonvivienda asigne a los hogares que cumplan las condiciones señaladas en el presente decreto, dependerá de los ingresos del hogar objeto del subsidio, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- a) A los hogares con ingresos superiores a dos (2) SMMLV y hasta tres (3) SMMLV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte (20) SMMLV, al momento de la asignación.
- b) A los hogares con ingresos superiores a tres (3) SMMLV y hasta cuatro (4) SMMLV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a doce (12) SMMLV, al momento de la asignación.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

Parágrafo. En los actos de asignación del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el presente artículo, se indicará expresamente que las condiciones para su aplicación y los demás beneficios a que tendría derecho el hogar, en el marco del programa, se sujetarán a lo establecido en el presente decreto.

Artículo 6°. La vigencia de los subsidios familiares de vivienda de que trata el presente decreto, será de doce (12) meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda asignado quedará condicionado al desembolso del crédito con el cual el hogar obtenga el cierre financiero para la adquisición de la vivienda. La entidad financiera otorgante del crédito deberá informar sobre su desembolso, de acuerdo con lo establecido en este decreto.

La vigencia de los subsidios familiares de vivienda podrá ser prorrogada, previa solicitud de la entidad financiera respectiva, en los términos y condiciones señalados en el reglamento que para el efecto expida Fonvivienda.

Artículo 7°. El Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social nueva urbana, a los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 5° de este decreto.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura a la que se refiere el presente decreto, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del FRECH, la cual se denominará FRECH – Promoción de VIS.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito a deudores que cumplan las condiciones que se establecen en esta norma y las demás que sean aplicables.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al FRECH - Promoción de VIS, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH - Promoción de VIS, a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH - Promoción de VIS a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

Mediante convenio interadministrativo, o modificación al existente, Fonvivienda y el Banco de la República como administrador del FRECH, determinarán las condiciones en que debe realizarse la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos de vivienda a que se refiere el presente decreto.

Parágrafo. En todo caso, la entidad otorgante del crédito deberá cumplir todas las disposiciones que establezcan las normas vigentes, para que sus deudores obtengan el beneficio de la cobertura de tasa de interés.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

Artículo 8°. La cobertura prevista en el presente decreto corresponderá a cuatro (4) puntos porcentuales liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado por el establecimiento de crédito, para financiar la compra de una vivienda que cumpla las condiciones señaladas en el Capítulo IV de este decreto, por parte de quienes resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 5° ibídem.

La cobertura se aplicará a todos los deudores del crédito, a cualquier título, y solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir de la fecha de desembolso del crédito.

Fonvivienda definirá el número de coberturas disponibles para los créditos que serán objeto del beneficio aquí previsto, y podrá modificarlo.

El deudor o los deudores del crédito beneficiario 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. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o deudores del crédito 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 o los deudores del crédito, según sea el caso.

Artículo 9°. El deudor o los deudores del crédito, para acceder a la cobertura deberán cumplir las condiciones previstas en este decreto, y especialmente las siguientes:

1. Ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda de que trata el artículo 5° de este decreto. Los establecimientos de crédito verificarán que el deudor o deudores del crédito cumplan esta condición, con la información otorgada por Fonvivienda o quien éste indique.

2. Manifiestar por escrito al establecimiento de crédito, antes del desembolso del crédito, su intención de recibir la cobertura, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para acceder a la misma, su vigencia y las causales de su terminación anticipada.

Parágrafo. Los establecimientos de crédito verificarán el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente artículo, y no habrá lugar a verificaciones adicionales, para éste propósito, por parte del Banco de la República, como administrador del FRECH.

Artículo 10. La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

1. Por pago anticipado del crédito.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas a cargo de los deudores. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota incumplida.
3. Por petición de los deudores.
4. Por cesión del crédito por parte del deudor.
5. Por reestructuración del crédito que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo.
6. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.

Parágrafo. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito que cumplan las condiciones señaladas en las normas vigentes, y en los procesos derivados de titularización de cartera con cobertura.

Artículo 11. Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno Nacional a través del FRECH – Promoción VIS, deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasa de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en este decreto. Fonvivienda precisará el alcance y contenido de los contratos marco, los cuales deberán tener en cuenta, como mínimo, las siguientes obligaciones:

1. Para los establecimientos de crédito:

a) Informar al FRECH – Promoción VIS, para su registro, los créditos elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto;

b) Presentar al FRECH - Promoción VIS, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH - Promoción VIS, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto;

c) Certificar al Banco de la República, como administrador del FRECH:

i) Que los créditos objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en este decreto;

ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH - Promoción VIS, en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en este decreto y en la normativa aplicable;

iii) Los créditos registrados en el FRECH - Promoción VIS que no tengan el derecho a la cobertura, así como las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto;

d) Suministrar la información que requiera el Banco de la República para la realización de la permuta financiera en la oportunidad que se establezca para el efecto;

e) Restituir a Fonvivienda, de acuerdo con las instrucciones que éste imparta, los recursos provenientes de créditos cuyos deudores no tengan derecho a la cobertura, que se haya entregado en exceso, o que hayan perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, así como cualquier otra suma que deba restituirse. Fonvivienda deberá trasladar estos recursos a la Dirección

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

2. Para el Banco de la República:

a) Validar operativamente que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al FRECH - Promoción VIS, para efectos del registro de los créditos desembolsados con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con el presente decreto y su reglamentación;

b) Registrar en el FRECH - Promoción VIS, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos establecidos por Fonvivienda y el número de créditos con cobertura registrados en el FRECH - Promoción VIS, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito;

c) Pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta Fonvivienda;

d) Excluir de la cobertura los créditos registrados en el FRECH - Promoción VIS, que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como los créditos respecto de los cuales no sea posible realizar el intercambio de flujos, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito;

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito y a Fonvivienda o quien este indique: i) el número de créditos desembolsados con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH - Promoción VIS y ii) una relación de los beneficiarios de la cobertura.

Parágrafo 1°. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina Fonvivienda, cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

Parágrafo 2°. En todo caso el registro y pago de la cobertura estará condicionada a la suscripción de los contratos marco aquí establecidos, entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

Artículo 12. Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos de que trata el presente decreto; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH - Promoción VIS y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriba con el Banco de la República.

Los establecimientos de crédito deberán informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en el presente decreto y demás normas que lo reglamenten, complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

Igualmente los establecimientos de crédito, deberán informar al deudor o los deudores en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

Los establecimientos de crédito deberán implementar un mecanismo que les permita verificar al momento del desembolso del crédito lo siguiente:

- i) La disponibilidad de coberturas. En ningún caso los establecimientos de crédito podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura, en exceso del número de coberturas definidas por Fonvivienda para el desarrollo del Programa a que se refiere este decreto, so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos;
- ii) Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito y que aquella se aplique a todos los deudores del crédito a cualquier título. Así mismo, deberán verificar que los potenciales deudores no hayan sido beneficiarios, a cualquier título, de la cobertura de tasa de interés establecida en el presente decreto o de aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en los Decretos números 1143 de 2009, 1190 de 2012, 0701 de 2013 o 161 de 2014, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.
- iii) Que el hogar beneficiario de la cobertura sea beneficiario de un subsidio familiar de vivienda otorgado con fundamento en el artículo 5° del presente decreto.

Corresponderá a los establecimientos de crédito determinar, al momento de la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de este decreto, si el(los) potencial(es) deudor(es) del crédito tienen derecho a la cobertura. Adicionalmente, previa verificación de que el subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 5° de este decreto ha sido asignado, deberá informar sobre el desembolso del crédito al Banco de la República para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente al deudor o deudores del crédito.

Los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes a los indicados en el presente decreto y las normas que lo reglamenten, complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo 311 del Código Penal.

Capítulo III

Condiciones de los beneficiarios del programa

Artículo 13. Podrán ser beneficiarios del programa a que se refiere el presente decreto los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tener ingresos totales mensuales superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta por el equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- b) No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- c) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.
- d) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 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, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en los Decretos 1143 de 2009, 1190 de 2012, 0701 de 2013 o 161 de 2014, y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.
- f) Contar con un crédito aprobado por un valor que asegure el cierre financiero para adquirir la solución de vivienda. La carta de aprobación de crédito deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito, una cooperativa de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, el Fondo Nacional de Ahorro, los Fondos de Empleados y demás entidades autorizadas para ello por la ley. El cumplimiento de este requisito será verificado por la entidad financiera que solicite adelantar el trámite pertinente para la asignación del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este decreto.

Artículo 14. Los beneficiarios del programa reglamentado en el presente decreto tendrán derecho a un solo subsidio a otorgarse en el marco del mismo, así se les haya asignado con anterioridad un subsidio familiar de vivienda por parte de Fonvivienda y este se encuentre pendiente de aplicación.

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 antes de la entrada en vigencia del presente decreto, podrá resultar beneficiario del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 5° del presente decreto, si éste es superior al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar, previa renuncia a éste último.

Si el subsidio familiar de vivienda asignado y sin aplicar tiene un valor superior al indicado en el artículo 5° del presente decreto, el hogar podrá autorizar su desembolso, desde la cuenta en que se encuentre, directamente al vendedor de la vivienda o a la entidad financiera respectiva, y podrá recibir el beneficio de cobertura de tasa, en las condiciones a que se refiere este decreto.

Artículo 15. Fonvivienda determinará el sistema mediante el cual esta misma entidad o un tercero designado o contratado por ella realizará la verificación de las bases de datos a que haya lugar, para establecer si un hogar cumple con las condiciones señaladas en el artículo 13 de este decreto. En todo caso, la verificación solamente se realizará en la medida en que la solicite una entidad susceptible de emitir la carta de aprobación de crédito a que se refiere el literal f) del artículo señalado.

Fonvivienda definirá los términos y condiciones en que las entidades financieras deben efectuar las solicitudes de verificación. En todo caso, las entidades solicitantes deberán reportar el nombre y número de cédula de todos los miembros mayores de edad del hogar interesado en ser beneficiario del Programa, quienes a su vez serán los potenciales deudores del crédito hipotecario.

La entidad que solicite la verificación, en los términos a los cuales se refiere el presente artículo, deberá previamente solicitar a los miembros mayores de edad del hogar que suscriban una autorización para ser consultados en las bases de

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

datos a que haya lugar. Dicha entidad solamente solicitará la verificación en el evento en que el hogar manifieste, bajo la gravedad de juramento, que tiene ingresos mensuales superiores a 2 SMMLV y hasta de 4 SMMLV, y que tiene interés en adquirir una vivienda que cumpla las condiciones definidas en el capítulo IV de este decreto.

Fonvivienda entenderá, para todos los efectos, que la entidad que solicite la verificación de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, cuenta con la autorización suscrita por los miembros mayores de edad del hogar y con la constancia de las manifestaciones previamente señaladas.

Si la solicitud cumple las condiciones señaladas, Fonvivienda o el tercero que ésta designe o contrate, verificará si el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa a que se refiere este decreto e indicará a la entidad solicitante el resultado de la verificación. En el evento en que el hogar no cumpla las condiciones, en la respuesta a la entidad solicitante se indicarán las razones por las cuales se llegó a esa conclusión.

Parágrafo. El documento físico o magnético en que se indique a la entidad solicitante que un hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa a que se refiere a este decreto no genera para Fonvivienda la obligación de asignar el subsidio a que se refiere el mismo, lo cual solo se hará de conformidad con lo establecido en el capítulo V de este decreto.

Artículo 16. Fonvivienda no será responsable de verificar el cierre financiero del hogar para la adquisición de la vivienda, ni las condiciones necesarias para la obtención de las cartas de aprobación de crédito. Tampoco será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario del Programa con el vendedor de la vivienda ni con la entidad financiera que otorgue el crédito necesario para la adquisición de la misma.

Capítulo IV

Condiciones de las viviendas a adquirir en desarrollo del Programa

Artículo 17. El Viceministerio de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá cuáles son los Departamentos, Municipios y/o Regiones en los cuales se ejecutarán las viviendas cuyos adquirentes recibirán los beneficios del Programa a que se refiere este decreto. En todo caso, éste último deberá estar dirigido en primera instancia a los Departamentos, Municipios y/o Regiones en los cuales haya menor cantidad de subsidios familiares de vivienda asignados por parte de las Cajas de Compensación Familiar.

El Viceministerio de Vivienda revisará, como mínimo cada semestre, los resultados de la implementación del programa y podrá modificar la definición de los Departamentos, Municipios y/o Regiones a que se refiere este artículo, justificando lo pertinente.

El acto mediante el cual se definan los Departamentos, Municipios y/o Regiones a que se refiere el presente artículo, deberá publicarse en la página WEB del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la de la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo que se constituya para la ejecución del Programa.

Solo recibirán los beneficios del programa quienes, además de cumplir con los requisitos establecidos en este decreto, adquieran una vivienda de interés social

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

nueva en los Departamentos, Municipios y/o Regiones definidos de conformidad con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 18. El valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia el presente decreto no podrá ser inferior a setenta (70) SMMLV ni podrá superar los ciento treinta y cinco (135) SMMLV. 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 la escritura pública de adquisición de la misma, de acuerdo con el valor del salario mínimo legal mensual vigente del año de su otorgamiento.

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 19. Los vendedores de las viviendas cuyos adquirentes reciban los beneficios del programa, estarán sujetos a las investigaciones y sanciones a que se refiere el artículo 22 de la Ley 1537 de 2012, y las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan o reglamenten.

Capítulo V

Procedimiento para la asignación y legalización del subsidio otorgado en el marco del programa

Artículo 20. Cuando un hogar que acredite las condiciones señaladas en el artículo 13 de este decreto, cuente con una aprobación de crédito vigente para la adquisición de una vivienda que cumpla los requisitos indicados en el Capítulo IV ibídem, y presente la solicitud de legalización del crédito, la entidad financiera que lo haya aprobado podrá solicitar a Fonvivienda la asignación del subsidio familiar de vivienda señalado en el artículo 5° de esta norma.

La entidad financiera que ha aprobado el crédito, previa solicitud de asignación del subsidio, verificará lo siguiente:

- a) Que el hogar cumple las condiciones para que se autorice el desembolso del crédito aprobado
- b) Que el crédito se destinará a la adquisición de una vivienda que cumpla las condiciones establecidas en el Capítulo IV de este decreto
- c) El rango de ingresos del hogar, de acuerdo con lo indicado en el artículo 5° de este decreto.
- d) Que todas las personas que se hayan declarado como miembros mayores de edad del hogar hayan suscrito un formulario, en el formato que defina Fonvivienda, que contenga la declaración juramentada de los mismos, que se entenderá surtida con la firma del mismo, en la que manifiesten que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del programa a que se refiere el presente decreto, que no están incurso en inhabilidades para solicitarlo y que los datos suministrados son ciertos, así como la autorización para verificar la información suministrada y la aceptación para ser excluido de manera automática del proceso de asignación, o para revocar el subsidio asignado, en caso de verificarse que la información aportada no corresponde a la verdad.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

Artículo 21. Una vez se reciba la solicitud de asignación por parte de la entidad financiera, Fonvivienda, o la entidad que éste designe o contrate, realizará la verificación a que se refiere el artículo 15 de este decreto. Si el resultado de la verificación indica que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del subsidio, procederá a su asignación de acuerdo con lo indicado en esta norma.

La entidad otorgante directamente, o quien esta indique, comunicará a la entidad financiera respectiva la fecha de expedición del acto de asignación de los subsidios por parte de la entidad otorgante e informará los eventos en los cuales no proceda la asignación.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda, al vendedor de la misma o a la entidad financiera otorgante del crédito, estará condicionado a que la entidad financiera respectiva realice el desembolso del crédito respectivo, lo cual deberá comunicar a la entidad otorgante y/o a quien esta indique.

Artículo 22. La entidad otorgante del subsidio o quien ésta indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido 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.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado, el mismo se calculará al valor del salario mínimo legal mensual vigente al momento de su restitución, de acuerdo con lo establecido en el inciso segundo del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, para lo cual el hogar deberá girar a la cuenta que indique la entidad otorgante, el momento del subsidio asignado.

En cualquiera de los casos señalados en este artículo, ninguno de los miembros mayores de edad del hogar respecto del cual se adviertan las inconsistencias, podrá solicitar de nuevo un subsidio familiar de vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991. Adicionalmente, cuando se presenten los eventos señalados en el párrafo 2° del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, Fonvivienda dará traslado de las actuaciones realizadas a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones a que haya lugar.

Parágrafo. Será responsabilidad de los hogares informar a la entidad otorgante del crédito o a Fonvivienda cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del programa al que se refiere el presente decreto. En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por la entidad solicitante, serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.

Artículo 23. Cuando se compruebe que se recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

Los beneficiarios que por sentencia ejecutoriada hubiesen sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.

Artículo 24. El subsidio familiar de vivienda aplicado en el marco del Programa a que se refiere el presente decreto, se entenderá legalizado con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.
2. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda.

Capítulo VI Otras disposiciones

Artículo 25. Cuando los beneficiarios del programa al que se refiere este decreto transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, en los términos a que se refiere el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, previo desarrollo del procedimiento a que haya lugar, deberán girar a la cuenta que indique la entidad otorgante el monto de los subsidios asignados. Dicha entidad podrá iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

Parágrafo. La disposición contenida en el presente artículo no impide la posibilidad para el beneficiario del subsidio, de constituir de acuerdo con las normas vigentes, una hipoteca a favor de la entidad otorgante del crédito requerido para lograr el cierre financiero de la vivienda.

Artículo 26. Los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de los subsidios familiares de vivienda a que se refiere el artículo 5° de este decreto, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de Fonvivienda o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión. La apropiación de estos recursos deberá guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Artículo 27. Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas de tasa previstas en este decreto, así como los gastos de gestión en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de Fonvivienda o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del FRECH – Promoción de VIS, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

Para cada vigencia, la apropiación de estos recursos quedará condicionada al espacio fiscal establecido tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector Vivienda, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Continuación del Decreto "Por el cual se reglamenta el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social"

Los recursos formarán parte del FRECH – Promoción VIS y serán girados de conformidad con los compromisos anuales que se deriven del otorgamiento, ejecución y vencimiento de dichas coberturas.

El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el procedimiento, oportunidad, plazo y cuantías requeridas para el traslado al FRECH – Promoción VIS de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata el presente decreto.

Fonvivienda girará al Banco de la República, como administrador del FRECH, los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de estas coberturas, previa solicitud que en tal sentido le presente el Banco de la República a Fonvivienda de conformidad con las obligaciones generadas mes a mes derivadas de la permuta financiera.

Así mismo, Fonvivienda pagará al Banco de la República los gastos en que este incurra en la realización de la permuta financiera prevista en este decreto, los cuales se pagarán con cargo a los recursos del FRECH - Promoción VIS.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata este decreto cuando Fonvivienda no haya realizado las apropiaciones presupuestales necesarias para el pago de estas coberturas y cuando Fonvivienda no haya hecho la entrega y giro de los recursos correspondientes al FRECH - Promoción VIS.

Los trámites de apropiación, ejecución, registro y desembolso presupuestales estarán a cargo de Fonvivienda.

Artículo 28. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

LUIS FELIPE HENAO CARDONA