



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

DECRETO NÚMERO

DE 2015

()

“Por el cual se definen las condiciones para el acceso al *Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – “Mi Casa Ya*, mediante operaciones de leasing habitacional”

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 en desarrollo del numeral 9º del artículo 3º del Decreto Ley 555 de 2003 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 artículo 5º de Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, dispone que se entiende por 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; siendo acciones conducentes a la obtención de una solución de vivienda, entre otras, la celebración de contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar de interés social.

Que el artículo 6º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, dispone que el Subsidio Familiar de Vivienda podrá aplicarse con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 de la Ley 3ª de 1991.

Que con la expedición de la Ley 546 de 1999 se dictaron normas marco en materia de vivienda que crearon un sistema normativo especializado para su financiación, orientado a garantizar sistemas adecuados de financiación de vivienda individual a largo plazo, cuyos parámetros aplican a los mecanismos de financiación contenidos en la citada ley, como el crédito hipotecario, así como los mecanismos autorizados y regulados con posteridad en otras normas, tales como el leasing habitacional.

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

Continuación del Decreto "Por el cual se definen las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "Mi Casa Ya, mediante operaciones de leasing habitacional"

Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, y una de sus funciones es la de asignar subsidios de vivienda de interés social, según las condiciones definidas por el Gobierno Nacional.

Que de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 1537 de 2012, el subsidio familiar de vivienda que se podrá asignar a los beneficiarios para que se destine a la ejecución de contratos de leasing habitacional e implicará el pago parcial de la vivienda.

Que el Gobierno Nacional mediante Decreto No. 428 del 11 de marzo de 2015, incorporado en la sección 2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, implementó el *Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "Mi Casa Ya"*, el cual pretende promover el acceso a la vivienda para un segmento de la población con ingresos mensuales superiores a dos (2) e inferiores o iguales a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), que pretendan acceder a una vivienda cuyo valor exceda los setenta (70) SMMLV y sea inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) SMMLV.

Que las disposiciones contenidas en el Decreto antes citado se refieren a la necesidad de contar con un crédito hipotecario aprobado, a favor de los potenciales beneficiarios del Programa "Mi Casa Ya", en consecuencia, es necesario definir las condiciones para acceder al Programa a través de la celebración de un contrato de leasing habitacional.

DECRETA

Capítulo I

Condiciones de acceso al Programa "Mi Casa Ya" en el marco de operaciones de leasing habitacional

ARTÍCULO 1°. Podrán acceder a los beneficios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social denominado "Mi Casa Ya", contenidos en los artículos 5° y 7° del Decreto 428 de 2015, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los hogares que pretendan acceder a una vivienda a través de operaciones de leasing habitacional, siempre y cuando:

1. Cumplan con las condiciones incluidas en los literales a), b), c), d) y e) y el párrafo del artículo 8° ibídem
2. Cuenten con una carta de aprobación de un leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito o el Fondo Nacional del Ahorro.
3. Se pretenda suscribir el contrato de leasing habitacional sobre una vivienda que cumpla lo dispuesto en el Capítulo IV del Decreto 428 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo. El cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del Programa, de conformidad con este artículo, no genera para Fonvivienda la obligación de asignar el subsidio a que se refiere este decreto, lo cual solo se hará de conformidad con lo establecido en el mismo.

Artículo 2°. La verificación de las bases de datos a que se refiere el artículo 10° del Decreto 428 de 2015 podrá solicitarla una entidad susceptible de emitir la carta de aprobación del leasing habitacional a que se refiere este decreto, siempre y cuando se trate de un establecimiento de crédito o del Fondo Nacional del Ahorro, y cumpla con todas las demás condiciones señaladas en la norma citada.

Continuación del Decreto "Por el cual se definen las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "Mi Casa Ya, mediante operaciones de leasing habitacional"

Artículo 3°. Fonvivienda no será responsable de verificar el cierre financiero del hogar para la obtención de la carta de aprobación del leasing habitacional, ni para la suscripción del contrato respectivo. Tampoco será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario del Programa con la entidad que otorgue el leasing habitacional.

Artículo 4°. Para todos los efectos, el valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los beneficios a que se refiere este Decreto será el establecido en el avalúo comercial con el que cuente la entidad otorgante del leasing habitacional.

Sin perjuicio de lo anterior, solo recibirán los beneficios del Programa "Mi Casa Ya", los hogares que suscriban un contrato de leasing habitacional, con posterioridad al 1 de septiembre de 2015.

Capítulo II

Procedimiento para la asignación, desembolso y legalización del subsidio

Artículo 5°. Cuando un hogar que acredite las condiciones señaladas en este Decreto, cuente con una aprobación de un leasing habitacional vigente para una vivienda que cumpla los requisitos indicados en el Capítulo IV del Decreto 428 de 2015 y antes de que se suscriba el contrato de leasing habitacional, el establecimiento de crédito o el Fondo Nacional del Ahorro, según sea el caso, podrán solicitar que Fonvivienda proceda a la asignación del subsidio familiar de vivienda señalado en el artículo 5° del Decreto No. 428 de 2015.

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

- a) Que el hogar cumple las condiciones, definidas por la respectiva entidad, para la suscripción del contrato de leasing habitacional.
- b) Que el leasing habitacional se destinará a la financiación de una vivienda que cumpla las condiciones establecidas en el Capítulo IV del Decreto 428 de 2015.
- c) El rango de ingresos del hogar y en el evento en que la entidad establezca que el hogar tiene un rango de ingresos inferior o igual a 2 SMMLV o superior a 4 SMMLV, se abstendrá de solicitar la asignación del subsidio.
- d) Si el hogar cuenta con el rango de ingresos establecido en el literal a) del artículo 8° del Decreto 428 de 2015, pero la declaración juramentada de sus ingresos presenta diferencias con la verificación realizada por la entidad que aprobó el leasing habitacional, a los ingresos de los potenciales locatarios del leasing, de manera que no sea posible determinar el monto del subsidio familiar de vivienda, se solicitará proceder a la asignación del subsidio por el monto a que se refiere el literal b) del artículo 5 del Decreto No. 428 de 2015.
- e) Que todas las personas que se hayan declarado como miembros mayores de edad del hogar hayan suscrito el formato que defina Fonvivienda, el cual deberá contener la declaración juramentada de los mismos, que se entenderá surtida con la firma, en la que manifiesten que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del Programa "Mi Casa Ya", 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 restituir el subsidio asignado, en caso de verificarse que la

Continuación del Decreto "Por el cual se definen las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "Mi Casa Ya, mediante operaciones de leasing habitacional"

información aportada no corresponde a la verdad.

Artículo 6°. Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación, por parte de la entidad otorgante del leasing habitacional, Fonvivienda, o la entidad que éste designe o contrate, realizará la verificación a que se refiere el artículo 10 del Decreto 428 de 2015. Si el resultado de la verificación indica que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del subsidio, no se requerirán trámites adicionales, por parte de la entidad otorgante del leasing habitacional, para la asignación del subsidio, y Fonvivienda procederá a la expedición del acto administrativo de asignación, de acuerdo con lo indicado en esta norma.

Fonvivienda o quien esta indique, comunicará a la entidad otorgante del leasing habitacional la fecha de expedición del acto de asignación de los subsidios.

Parágrafo 1. 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.

Parágrafo 2. El subsidio familiar de vivienda para los hogares que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 1° de este decreto se asignará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 5° y 9° del Decreto 428 de 2015,

Artículo 7°. El desembolso del subsidio familiar de vivienda quedará condicionado a que la entidad financiera otorgante del contrato de leasing habitacional manifieste, a través del sistema que disponga FONVIVIENDA para el efecto, lo siguiente:

- a) Que ha suscrito un contrato de leasing habitacional con el beneficiario del subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, y que el mismo recae sobre una vivienda que cumpla lo dispuesto en el Capítulo IV del Decreto 428 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- b) Que es propietaria de la vivienda a que se refiere el literal anterior.
- c) Que ha entregado materialmente la vivienda objeto del contrato de leasing habitacional al beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Una vez desembolsado el subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en este artículo, el mismo se entenderá legalizado. Los recursos se podrán desembolsar a la entidad financiera otorgante del contrato de leasing habitacional, previa autorización del hogar beneficiario.

Artículo 8°. Fonvivienda o quien éste 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 por Fonvivienda 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.

La entidad otorgante del leasing habitacional efectuará la restitución del valor total del subsidio familiar de vivienda otorgado de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes o por incumplimiento del contrato de leasing habitacional, indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se realizó efectivamente el

Continuación del Decreto "Por el cual se definen las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "Mi Casa Ya, mediante operaciones de leasing habitacional"

desembolso del mismo. Fonvivienda establecerá las condiciones y el procedimiento de restitución de que trata el presente artículo.

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 parágrafo 2º del artículo 8º 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. Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al Programa, desde la entrega de la información al establecimiento de crédito o Fondo Nacional del Ahorro, según sea el caso, y hasta el momento de la suscripción del contrato de leasing habitacional. En consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar a la entidad otorgante del leasing habitacional o a Fonvivienda cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del Programa "Mi Casa Ya". En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por la entidad otorgante del leasing habitacional, serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.

Capítulo V Otras Disposiciones

Artículo 10º. En todo lo que no contraríe las disposiciones de este decreto, serán aplicables a los hogares beneficiarios del mismo y a las entidades que suscriban contratos de leasing habitacional, las disposiciones contenidas en el Decreto 428 de 2015, y las normas que lo modifiquen, adicionen, sustituyan o reglamenten.

Artículo 11º El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación

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