

RESOLUCIÓN NÚMERO 0803 DE 20 OCTUBRE 2025

"Por la cual se definen condiciones de garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes para el cumplimiento del artículo 2.1.1.6.2.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015"

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA

En ejercicio de las facultades legales que le han sido conferidas, en especial las dispuestas por los artículos 2 y 3 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, 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 de acuerdo con el Decreto Ley 3571 de 2011 *"Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."*, artículo 2 corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural, y artículo 14, corresponde a la Subdirección de Subsidios El diseño e implementación de los mecanismos de seguimiento al pago y movilización de subsidios de vivienda de interés social urbana, así como otras actividades que por su naturaleza le correspondan.

Que el documento CONPES 4100 de 2022, denominado *"Estrategia para la Integración de la Población Migrante Venezolana como Factor de Desarrollo del País"*, en su plan de acción determinó que, para promover el acceso a la vivienda para la población migrante, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio asignará subsidios de vivienda en la modalidad de arrendamiento a través del programa *"Semillero de Propietarios"*.

Que mediante el Decreto Ley 555 de 2003 se creó el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, como un fondo con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia.

Que el artículo 2 del Decreto Ley 555 de 2003 establece que le corresponde al Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda apoyar y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social.

Que mediante el Decreto 2413 de 2018 se adicionó el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el programa denominado *"Semillero de Propietarios"*, a través del cual se hace la asignación del subsidio familiar de vivienda en el marco de

Resolución No. 0803 del 20 OCTUBRE 2025

"Por la cual se definen condiciones de garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes para el cumplimiento del artículo 2.1.1.6.2.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015".

operaciones de arrendamiento, a hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Que con el fin de atender la crisis habitacional en el territorio nacional de los hogares migrantes de nacionalidad venezolana, fue expedido el Decreto 057 de 2021, el cual adicionó el Decreto 1077 de 2015, incluyendo algunas disposiciones especiales para la asignación del subsidio familiar de vivienda en modalidad de arrendamiento para esta población.

Que el artículo 2.1.1.6.9.7 del Decreto 1077 de 2015 dispone que 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.

Que de acuerdo con el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015

"Parágrafo 2. El subsidio asignado podrá cubrir la totalidad del canon de arrendamiento mensual, o solo una parte del mismo, caso en el cual el hogar beneficiario será responsable por el porcentaje del valor del canon mensual no cubierto con el subsidio. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá los casos en los cuales se podrá aplicar alguna de estas alternativas"

Que de acuerdo con el parágrafo 4 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015 la asignación del subsidio para hogares migrantes se efectuará con recursos de cooperación no reembolsables.

Que a través del artículo 2 del Decreto 057 de 2021, se incorporó el parágrafo del artículo 2.1.1.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que los contratos de arrendamiento que suscriban los hogares beneficiarios, deberán ser objeto de una garantía que cubra un posible incumplimiento, para lo cual Fonvivienda, establecerá las condiciones de la garantía para los subsidios otorgados a la población migrante.

Que el artículo 2.1.1.6.9.3. del Decreto 1077 de 2015 establece que:

***"Artículo 2.1.1.6.9.3. Valor del subsidio familiar de vivienda destinado a hogares migrantes.** El valor del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon de arrendamiento mensual, para los hogares migrantes beneficiarios, se establecerá así:*

a) Para contratos de arrendamiento con plazo igual o inferior a seis (6) meses, se asignará un subsidio familiar de vivienda por el mismo plazo, por valor de hasta 0,60 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio, para cada canon mensual de arrendamiento.

b) Para contratos de arrendamiento con plazo de doce (12) meses, se asignará un subsidio familiar de vivienda por el mismo plazo, por valor de hasta 0,45 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio, para cada canon mensual de arrendamiento."

Resolución No. 0803 del 20 OCTUBRE 2025

"Por la cual se definen condiciones de garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes para el cumplimiento del artículo 2.1.1.6.2.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015".

Que, con el fin de mejorar la calidad de las viviendas y espacio público para los hogares vulnerables, incluyendo los migrantes venezolanos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ejecuta actualmente el Proyecto Vivienda Resiliente e Incluyente en Colombia, el cual desarrolla, entre otros aspectos, el financiamiento de esquemas de subsidios para el mejoramiento de viviendas, así como de subsidios familiares de vivienda en la modalidad de arrendamiento para los hogares migrantes venezolanos.

Que para financiar el Proyecto Vivienda Resiliente e Incluyente en Colombia, se obtuvo financiación de la banca multilateral previo concepto favorable emitido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES)¹ así como una donación para financiar, entre otros componentes, los subsidios de arrendamiento para la población migrante proveniente de Venezuela.

Que existen precedentes que habilitaron la posibilidad de construir pólizas de cumplimiento como garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes beneficiarios del subsidio, así como de constituir otros tipos de garantía permitidas por la normativa vigente, incluida la fianza para recursos de cooperación no reembolsable en la Resolución 1226 del 12 de diciembre de 2023 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, junto con el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA

Que el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 057 de 2021, dispuso en su artículo 2.1.1.6.9.6 que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante acto administrativo los departamentos, distritos o municipios en los que podría aplicarse el subsidio a la población migrante, para lo cual se expidió la Resolución 271 de 2023, que establece la focalización territorial para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento para población migrante.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.1.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, los contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que suscriban los hogares beneficiarios del programa podrán ser objeto de una garantía que cubra el posible incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, incluyendo lo relacionado con la restitución final del inmueble; así mismo, el parágrafo del mismo artículo dispone expresamente que, tratándose de subsidios asignados a población migrante, las condiciones particulares que debe cumplir dicha garantía serán las establecidas mediante resolución por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, por lo que la competencia para reglamentar las condiciones de la garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes beneficiarios del subsidio familiar de vivienda corresponde al Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

Que con el fin de viabilizar la asignación de los subsidios familiares de vivienda para la población migrante, de manera directa o a través de gestores inmobiliarios en los territorios, es necesario contar con una garantía que cubra los riesgos asociados a los contratos de arrendamiento que celebren los hogares beneficiarios del subsidio de arrendamiento, hasta por doce (12) meses.

Que el Manual Operativo del Proyecto de Vivienda Resiliente e Incluyente en Colombia, aprobado por el Banco Mundial, establece como principio operativo la flexibilidad en los mecanismos de implementación del subsidio de arrendamiento, permitiendo la adaptación de los instrumentos contractuales a las condiciones

Resolución No. 0803 del 20 OCTUBRE 2025

"Por la cual se definen condiciones de garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes para el cumplimiento del artículo 2.1.1.6.2.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015".

socioeconómicas de la población migrante, en concordancia con los principios de inclusión, equidad y enfoque diferencial.

Que la fianza como figura jurídica prevista en el Código Civil Colombiano (artículos 2361 y ss.), constituye una garantía personal válida y eficaz, ampliamente utilizada en contratos de arrendamiento, y cuya admisibilidad ha sido reconocida por la jurisprudencia del Consejo de Estado y de la Corte Suprema de Justicia como mecanismo idóneo para respaldar obligaciones contractuales, especialmente en contextos donde el acceso a pólizas de seguros resulta restrictivo o costoso.

Que la inclusión reglamentaria de la fianza como garantía alternativa responde a criterios de razonabilidad, proporcionalidad y enfoque diferencial, en tanto permite ampliar el acceso al subsidio a hogares migrantes que, por su condición socioeconómica o situación migratoria, enfrentan barreras para acceder al sistema asegurador formal.

Que en virtud del principio de legalidad y de la competencia otorgada a Fonvivienda por el artículo 2.1.1.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, es procedente establecer mediante acto administrativo las condiciones específicas para la aceptación de la fianza como garantía alternativa, en concordancia con los principios del Programa "Semillero de Propietarios", en la modalidad de arrendamiento para población migrante.

Que en virtud de lo anterior, se requiere establecer las condiciones de la garantía exigida para la asignación de los subsidios de arrendamiento a hogares migrantes, así como del esquema de complementariedad del subsidio.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes.

En los contratos de arrendamiento celebrados con hogares migrantes beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento prevista en la sección 9 del capítulo 6 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, y cuyo plazo sea de hasta doce (12) meses, los **arrendadores**, ya sean personas naturales propietarias de los inmuebles o gestores inmobiliarios, podrán constituir una garantía de cumplimiento, que cumpla con las condiciones establecidas en la presente Resolución.

En todo caso, las garantías deberán ajustarse a lo previsto en la normativa vigente y ser suficientes para respaldar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán constituirse otro tipo de garantías que se permitan de acuerdo con la normativa vigente, incluida la fianza.

Artículo 2. Condiciones de la garantía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003, en los contratos de arrendamiento celebrados con hogares migrantes beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado por

Resolución No. 0803 del 20 OCTUBRE 2025

"Por la cual se definen condiciones de garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes para el cumplimiento del artículo 2.1.1.6.2.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015".

el Gobierno nacional, el arrendador, sea persona natural propietaria del inmueble o gestor inmobiliario, podrá constituir una garantía de cumplimiento del contrato de arrendamiento, la cual podrá consistir en:

1. Póliza de cumplimiento

- a. **Garante principal o asegurador:** Compañía de seguros autorizada por el Gobierno nacional para ofrecer seguros de cumplimiento de contratos de arrendamiento.
- b. **Amparo:** Obligaciones asumidas por el hogar arrendatario en el marco del contrato de arrendamiento, incluyendo como mínimo las cuotas de administración ordinarias y los servicios públicos domiciliarios del inmueble.
- c. **Vigencia:** El periodo de arrendamiento subsidiado (hasta doce meses) y al menos dos (2) meses adicionales de considerarse necesario.
- d. **Valor asegurado:** Equivalente al 100% de los valores que puedan adeudarse por concepto de servicios públicos domiciliarios y cuotas ordinarias de administración.
- e. **Tomador:** El arrendador o el gestor inmobiliario, según corresponda.
- f. **Beneficiario:** La persona natural o jurídica que funja como arrendador en el contrato de arrendamiento.
- g. **Formalización:** La póliza deberá constar por escrito y ser entregada al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento.

2. Fianza de arrendamiento

- a. **Fiador o afianzadora:** Persona natural con capacidad económica o entidad afianzadora legalmente autorizada.
- b. **Amparo:** Obligaciones del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento, incluyendo el pago del canon, cuotas ordinarias de administración y servicios públicos domiciliarios.
- c. **Vigencia:** Igual al periodo de arrendamiento subsidiado (hasta doce meses) y al menos dos (2) meses adicionales de considerarse necesario.
- d. **Valor afianzado:** Equivalente al 100% de los valores que puedan adeudarse por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos y cuotas ordinarias de administración.
- e. **Constitución:** El contrato de fianza deberá celebrarse por escrito y acompañar al contrato de arrendamiento desde su suscripción.

Resolución No. 0803 del 20 OCTUBRE 2025

"Por la cual se definen condiciones de garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes para el cumplimiento del artículo 2.1.1.6.2.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015".

Artículo 3. El subsidio familiar de vivienda que se asigne a hogares migrantes con contratos de arrendamiento con plazo igual o inferior a doce (12) meses, deberá cubrir la totalidad del canon de arrendamiento mensual hasta por el valor máximo dispuesto en el literal a y b del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO. En todo caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.1.6.8.2, Fonvivienda no será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el gestor inmobiliario ni de aquellos que este realice con el propietario del inmueble, en caso de presentarse.

Artículo 4. Contra esta resolución no procede recurso alguno

Artículo 5. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Bogotá, D.C., a los 20 OCTUBRE 2025

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

GALEANO
AVILA
ANDERSO
N ARTURO

Firmado digitalmente por GALEANO AVILA ANDERSON ARTURO
Fecha: 2025.10.20 18:56:04 -05'00'

ARTURO GALEANO ÁVILA

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda

Elaboró:
Gabriela del Pilar Thiriat Pedraza.
Contratista
Contrato 01-2025
Subdirección SFV

Elaboró:
Paola Andrea Rubio Vargas
Especialista Jurídica UEP

Revisó:
Geraldine Campo
Contratista
Contrato nro. 397 – 2025
SSFV

Juliana Toro Cadavid
Subdirectora
SSFV

Janeth Riaño
Contratista
Contrato nro. 0616 – 2025

Aprobó:
Rosa Elena Espitia R.
Directora
DIVIS