REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO 1533 **DE 2019**

26 AGO 2019

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 68 de la Ley 49 de 1990 y el artículo 6° de la Ley 3 de 1991

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política, establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna en virtud de lo cual el Estado fijará 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 de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, cada Caja de Compensación Familiar estará obligada a constituir un fondo para el subsidio familiar de vivienda, el cual a juicio del Gobierno Nacional, será asignado en dinero o en especie y entregado al beneficiario del mismo en seguimiento de las políticas trazadas por el mismo, conforme a los órdenes de prioridad establecidas en dicha disposición.

Que el literal c del artículo 2° de la Ley 3 de 1991 estableció que las Cajas de Compensación Familiar conforman el Subsistema de Financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Que el inciso primero del artículo 5 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, indica 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.

Que el artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 y adicionado por el artículo 38 de la Ley 1537 de 2012, establece que el Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero o en especie, con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5° *ibídem*. Así mismo, contempla 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.

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

Que el parágrafo 4° del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 establece que los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita.

Que el artículo 27 de la Ley 546 de 1999 establece en cabeza del Gobierno Nacional la obligación de distribución de los recursos nacionales destinados al subsidio familiar de vivienda para vivienda de interés social previstos en la Ley 3 de 1991, para lo cual debe contemplar entre otros, criterios técnicos que maximicen el beneficio social de las respectivas inversiones, contribuya regionalmente a la equidad, permita atender las calamidades originadas por desastres naturales, potencialicen los programas de Vivienda de Interés Social por autogestión o sistemas asociativos y el mejoramiento de la Vivienda de Interés Social.

Que el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 autorizó la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, en los términos que establezca el Gobierno Nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda.

Que el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 dispuso que el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasa de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva que otorguen las entidades financieras y las Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para estas últimas.

Que en virtud de lo anterior, se requiere reglamentar las coberturas de tasas de interés a los deudores de los créditos de vivienda nueva que otorguen las cajas de compensación familiar, cuyo otorgamiento estará sujeto a la disponibilidad de recursos.

Que en aplicación del principio de igualdad material contenido en el artículo 13 de la Constitución Política, se hace necesario efectuar ajustes a los mecanismos y procedimientos establecidos para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda a través de las Cajas de Compensación Familiar con el fin de que los mismos tengan consistencia con aquellos dispuestos para los casos en que la asignación se realiza directamente por el Gobierno Nacional.

Que de acuerdo con las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad, el Gobierno Nacional se ha planteado como estrategia para el logro de los objetivos en materia de vivienda social, la continuidad del programa Mi Casa Ya, para lo cual se hace necesario efectuar ajustes normativos relacionados con la vigencia del subsidio y la del programa.

Que igualmente se hace necesario, en virtud de lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, relacionado con la aplicación concurrente del subsidio familiar de vivienda, fijar las condiciones en que operará dicha concurrencia, en aras a establecer criterios de acceso más favorables para los hogares vulnerables a quienes está dirigido el beneficio.

Que se hace necesario modificar el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.7.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, en el sentido de aclarar que el avalúo de los bienes fideicomitidos en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.7.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015, debe realizarse por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013.

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

Que se cumplió con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y del Decreto 270 de 2017 que modificó el Decreto 1081 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances. Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.1 Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

2.3. Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales.

2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda. Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del presente artículo.

2.5. Soluciones de vivienda. 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. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda:

2.5.1. Adquisición de vivienda nueva. Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

Esta modalidad de subsidio también podrá ser aplicada para la adquisición de unidades de vivienda que hayan sido objeto de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra o sobre las que se haya aplicado el subsidio en dicha modalidad y que hayan sido nuevas al momento de su ingreso o aplicación al respectivo programa o subsidio de arrendamiento.

También se considerará como adquisición de vivienda nueva:

a) El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad representada en sistemas de autoconstrucción o autogestión que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.

b) El proceso para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, en aquellos que hagan parte del área metropolitana, o en los de propiedad de la Nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo.

2.5.2. Adquisición de vivienda usada. Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda usada, entendiéndose por esta aquella que estando terminada ya ha sido habitada y cuya licencia de construcción ha sido expedida en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente vigente al momento de expedición de la misma.

2.5.3. Construcción en sitio propio. Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante.

Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social.

Esta modalidad de subsidio también podrá otorgarse a hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.

Esta modalidad de subsidio podrá aplicarse en barrios susceptibles de ser legalizados para lo cual deberá verificarse que las viviendas no se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

2.5.4. Mejoramiento de vivienda. Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios que cumplan con los requisitos para su asignación, a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o mejoras locativas que requieren o no la obtención de permisos o licencias por parte de las autoridades competentes. Estas intervenciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños; lavaderos; cocinas; redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; cubiertas; pisos; reforzamiento estructural y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y

mejoramiento de la solución habitacional, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Las intervenciones podrán realizarse en barrios susceptibles de ser legalizados, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo, siempre y cuando se hubiese iniciado el proceso de legalización, ya sea de oficio o por solicitud de los interesados, en los términos del presente decreto. Cada programa establecerá las condiciones para certificar su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, los esquemas de cofinanciación y los certificados que sean necesarios por parte de las autoridades correspondientes. En todo caso, los barrios deben contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y las viviendas no pueden encontrarse ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

En aquellos casos en que la vivienda se encuentre construida totalmente en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio, previa validación técnica de la entidad otorgante del subsidio. Cuando la utilización de materiales provisionales sea parcial, podrá aplicarse la modalidad de mejoramiento previo concepto técnico favorable de la entidad otorgante.

Esta modalidad de subsidio podrá beneficiar a propietarios, ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación en los términos del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.

El valor del subsidio de mejoramiento de vivienda podrá estar representado, en todo o en parte, en materiales de construcción.

2.5.5 Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra. Es la modalidad que permite al beneficiario cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento en el marco de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre una vivienda de Interés Social o Prioritario nueva o usada. Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre una vivienda nueva, el hogar podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición para vivienda nueva destinado a la compra de la misma unidad, una vez terminada la etapa de arrendamiento. En cualquier caso, la valorización de la vivienda no podrá superar el quince por ciento (15%) nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición.

Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre viviendas nuevas y se haya pactado la opción de compra sobre las mismas y el hogar decida no hacer uso de dicha opción, este no podrá aplicar al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición dentro del año siguiente a la terminación de la etapa de arrendamiento.

Esta modalidad de subsidio se puede aplicar de manera concurrente con el subsidio otorgado por distintas entidades otorgantes, que se encuentren dirigidos a financiar la tenencia de la vivienda en alquiler.

2.6 Concurrencia del Subsidio Familiar de Vivienda. Es el mecanismo mediante el cual el hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente, permitan su aplicación sobre una misma solución de vivienda.

2.7. Oferentes de soluciones de vivienda. Es la persona natural o jurídica, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria o la entidad territorial, que puede construir o no directamente la solución de vivienda, dispone de la misma en el mercado y está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

2.8. Elegibilidad. La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a las modalidades de aplicación del subsidio familiar de vivienda cuyo desarrollo no requiera la expedición de licencias. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistencia.

Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas.

2.9. Lote urbanizado. Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.

2.10. Postulación. Es la solicitud individual por parte de un hogar, suscrita por todos los miembros mayores de edad, con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de las modalidades definidas en la ley o en la presente sección.

2.11. Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda. Son los recursos con que cuenta el hogar postulante, que sumados al subsidio permiten al hogar el cierre financiero para acceder a una solución de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos recursos pueden estar representados en ahorro, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario, cuando a ello hubiere lugar; también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda.

2.12. Otorgantes de crédito. Para efectos de la asignación del subsidio entre los postulantes seleccionados según el procedimiento que se establece en esta sección, se considerarán aceptables las cartas de aprobación de crédito complementario expedidas por los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión, los Fondos de Empleados y el Fondo Nacional de Ahorro y las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.

También podrán determinarse como aceptables por parte de las entidades otorgantes del subsidio, las cartas de aprobación de crédito complementario emitidas por entidades distintas a las señaladas en el inciso anterior, o las relacionadas con distintos esquemas de financiación para que los hogares postulantes preseleccionados acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. En todo caso, sólo podrán otorgar crédito para vivienda de interés social, las instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado.

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

2.13. Carta de aprobación. Se entiende por carta de aprobación de crédito complementario, para los efectos de esta sección, la comunicación formal emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable del análisis de riesgo crediticio del solicitante o solicitantes, como mínimo, en aquellos aspectos atinentes a su capacidad de endeudamiento, nivel de endeudamiento actual, comportamiento crediticio, hábitos de pago y confirmación de referencias. Dicho documento adicionalmente deberá contener la información de los solicitantes y las características y condiciones de la operación considerada y sólo podrá ser emitido por instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado. También serán válidas las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.

2.14. Organizaciones Populares de Vivienda. Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de estas dos modalidades.

Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria, aquellos en los cuales el plan de construcción, adecuación o mejoramiento, se desarrolla con la participación de todos los afiliados, administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada.

2.15. Procesos de Acompañamiento Social. Es el conjunto de mecanismos que promueven la inclusión social y la vinculación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda con los procesos necesarios para la provisión de soluciones de vivienda. Este componente permite la generación de sentido de pertenencia, participación ciudadana y contribuye a la consolidación de la cohesión social. En la etapa de postulación los procesos de acompañamiento social pueden estar asociados al conocimiento de las necesidades de los potenciales beneficiarios, y la realización de acciones de educación e inclusión financiera y la promoción de mecanismos para facilitar el cierre financiero por parte de los hogares.

Parágrafo. Para efectos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, al que hace referencia la sección 2.1.1.3.1 del presente decreto, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, también será hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda el que se encuentre conformado por una persona, o por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, la postulación se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea del caso."

ARTÍCULO 2°. Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.1.4 Postulantes. Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y la presente sección. Para los beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra los ingresos totales mensuales no pueden ser superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio podrán postular nuevamente a este, cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello. Para el efecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones y requisitos para acreditar tal situación.

Parágrafo 1°. Cuando se produzca la disolución de la sociedad conyugal o de la unión marital de hecho, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge que no viva en la solución habitacional en donde se aplicó el subsidio, siempre y cuando a este no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.

Parágrafo 2°. Las personas que soliciten el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y que una vez verificada la información presentada no cumplan con los requisitos establecidos en la presente sección, no se considerarán como postulantes.

Parágrafo 3°. Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para el acceso al subsidio familiar de vivienda desde la postulación hasta su asignación y desembolso. Surtida la postulación y hasta la asignación del subsidio no podrá modificarse la conformación del hogar.

Parágrafo 4°. Cuando el hogar esté conformado por miembros mayores y menores de edad y los primeros fallezcan antes del giro o de la legalización del subsidio familiar de vivienda otorgado, podrán suscribirse los actos jurídicos de aplicación del subsidio por el defensor de familia en representación de los menores beneficiarios del subsidio, quien deberá velar por los intereses de estos mientras el juez determina en cabeza de quien estará la curaduría y guarda de los mismos."

ARTÍCULO 3° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.1.7. Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse. El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección.

El subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos por estas administrados, aplicará para la adquisición de una vivienda nueva, la construcción en sitio propio, el mejoramiento de vivienda, el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario, y excepcionalmente para adquisición de vivienda usada de acuerdo con lo estipulado en los artículos 2.1.1.1.2.1.9; 2.1.1.1.4.3; 2.1.1.1.5.4; 2.1.1.1.7.3 y 2.1.1.1.8.2.2 del presente Decreto.

Parágrafo 1°. El valor de la vivienda nueva será el estipulado en el avalúo comercial que se realice conforme a la normatividad vigente, el cual debe ser aportado por el hogar o realizarse durante el proceso de aprobación del mecanismo de financiación adicional escogido por el hogar, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros.

Parágrafo 2°. Para los casos de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, se tendrá como valor de la vivienda el que arroje el presupuesto de obra con el

correspondiente costo financiero, adicionado, en el caso de construcción en sitio propio, con el valor del terreno o lote, valorado de acuerdo con el respectivo avalúo catastral, para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra se tendrá como valor de la vivienda el que se determine en el avalúo comercial que aporte el arrendador del inmueble.

Parágrafo 3°. Los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, con cargo a los recursos de la Bolsa Ordinaria, que al 12 de junio de 2009 se encuentren vigentes y no cobrados y no estén vinculados a procesos de compraventa de inmuebles a través de la correspondiente promesa de compraventa, podrán ser aplicados dentro de su vigencia para la adquisición de vivienda usada, en el tipo de vivienda al cual se postuló en el respectivo departamento."

ARTÍCULO 4° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.1.8. Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana se determinará de la siguiente manera:

1. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda que otorgue el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, se determinará teniendo en cuenta el puntaje SISBEN vigente del respectivo jefe del hogar postulante, y la modalidad de asignación del subsidio familiar de vivienda, así:

a) Adquisición de Vivienda nueva o usada: El valor corresponderá, como máximo, al que se indica en salarios mínimos mensuales legales vigentes en la siguiente tabla:

Puntaje SISBÉN Urbano		Puntaje SISBÉN Rural		Valor del Subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes
Desde	**Hasta**	**Desde**	**Hasta**	
0	10,88	0	17,9	22
> 10,88	14,81	> 17,9	25,4	21,5
> 14,81	18,75	> 25,4	30,6	21
> 18,75	20,72	> 30,6	35,4	19
> 20,72	22,69	> 35,4	40,4	17
> 22,69	24,66	> 40,4	41,4	15
> 24,66	26,63	> 41,4	42,5	13
> 26,63	30,56	> 42,5	49,4	9
> 30,56	34,5	> 49,4	53,4	4

b) Construcción en sitio propio: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

c) Mejoramiento de vivienda: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

d) Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra: El valor corresponderá, como máximo, a cero punto seis (0.6) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes por cada canon mensual de arrendamiento hasta por veinticuatro (24) meses.

En todo caso, la asignación del subsidio en el marco de lo dispuesto en esta sección, estará sujeta a la disponibilidad de recursos en el Presupuesto General de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda o quien haga sus veces. 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.

2. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda que otorguen las Cajas de Compensación Familiar, con cargo a recursos parafiscales, se determinará teniendo en cuenta los ingresos mensuales del hogar, en SMMLV, y la modalidad de asignación del SFV, de acuerdo con lo establecido a continuación:

a) Adquisición de vivienda nueva: El valor del Subsidio Familiar de Vivienda no podrá superar el definido en la siguiente tabla:

Ingresos del Hogar en salarios mínimos legales mensuales vigentes		**Valor del Subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes**
Desde	Hasta	
0	2	30
>2	4	20

b) Adquisición de vivienda usada: El valor del Subsidio Familiar de Vivienda no podrá superar el definido en la siguiente tabla:

Ingresos del Hogar en salarios mínimos legales mensuales vigentes		**Valor del Subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes**
Desde	**Hasta**	
0	1	22
> 1	1.5	21.5
> 1.5	2	21
> 2	2.25	19
> 2.25	2.5	17
> 2.5	2.75	15
> 2.75	3	13
> 3	3.5	9
> 3.5	4	4

c) Construcción en sitio propio: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

d) Mejoramiento de vivienda: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

e) Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra: El valor corresponderá, como máximo, a cero punto seis (0.6) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes por cada canon mensual de arrendamiento hasta por veinticuatro (24) meses.

Parágrafo 1°. El Puntaje SISBEN Rural, aplica para el caso de hogares que cuentan actualmente con puntaje del SISBEN Rural pero que presentan sus postulaciones para una unidad de vivienda ubicada en una zona urbana conforme a la normatividad definida en la presente sección.

Parágrafo 2°. Si un hogar postulante al subsidio que otorga el Gobierno Nacional, teniendo ingresos inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, presenta puntaje SISBEN superior a 34.5, el valor del subsidio asignado será de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, siempre y cuando el puntaje SISBEN no supere los cincuenta (50) puntos.

Parágrafo 3°. En el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el SFV urbano en las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio será hasta de veintidós (22) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, sin perjuicio del puntaje del SISBEN y de los ingresos de los hogares postulantes, que en

todo caso deberán ser inferiores a cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

Parágrafo 4°. Los valores del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el numeral 1 del presente artículo solo serán aplicables a los subsidios asignados en virtud de lo dispuesto en esta sección, de manera que no serán aplicables a otros procesos de asignación, como es el caso del Programa de Vivienda Gratuita (subsidio familiar de vivienda 100% en especie), Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", Semillero de Propietarios y Casa Digna, Vida Digna, los cuales se regirán por lo dispuesto en las secciones correspondientes de este decreto.

Parágrafo 5°. Las Cajas de Compensación Familiar podrán aumentar el valor del subsidio familiar de vivienda urbana nueva que hayan asignado, que se encuentran vigentes y pendientes de aplicar, sin que en ningún caso se supere el valor referido en el literal a) del numeral 2 del presente artículo. Para efectos del desembolso e independientemente de la fecha de asignación del subsidio, su cuantía podrá ser calculada con base en el valor del salario mínimo mensual legal vigente del momento en que se realice el aumento señalado. El ajuste del valor adicional y actualización del valor del subsidio familiar de vivienda urbana nueva, al establecido en el literal a) del numeral 2 del presente artículo, operará siempre y cuando el hogar beneficiario del subsidio lo solicite y, al momento de la realización del ajuste, el hogar mantenga las condiciones establecidas para ser beneficiario del subsidio, de acuerdo con la verificación que realice la Caja de Compensación respectiva."

ARTÍCULO 5° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Artículo 2.1.1.1.1.1.9. Límite a la cuantía del subsidio. No obstante lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.1.1.8, en ningún caso la cuantía del subsidio de vivienda de interés social otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del valor o precio de la vivienda a adquirir, construir o mejorar, en la fecha de asignación del subsidio. Para los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda el 90% será tomado con base en el valor de la construcción o la mejora, en la fecha de asignación del subsidio. Para los casos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, el 90% será tomado con base en el valor del canon de arrendamiento pactado en el respectivo contrato."

ARTÍCULO 6° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.3.3.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.3.3.1.1. Postulación. La postulación de los hogares para la obtención del subsidio se realizará ante la entidad otorgante o el operador autorizado con el que se haya suscrito un convenio para tales efectos, mediante el diligenciamiento y entrega de los documentos que se señalan a continuación:

1. Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los miembros que conforman el hogar, con su información socioeconómica, indicación del jefe del hogar postulante y de la persona que siendo parte del hogar, lo reemplazará si renunciare o falleciere y, mención de la Caja de Compensación Familiar y Fondo de Cesantías a los cuales se encuentren afiliados al momento de postular, si fuere del caso.

El documento incluirá la declaración jurada de los miembros del hogar postulante mayores de edad en la que manifiestan que cumplen en forma conjunta con las condiciones para

ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, que no están incursos en las inhabilidades para solicitarlo, que sus ingresos familiares totales no superan el límite establecido para la respectiva modalidad de subsidio y que los datos suministrados son ciertos, la cual se entenderá surtida con la firma del formulario.

2. En caso de contar con ahorro previo, copia de la comunicación emitida por la entidad donde se realice el mismo, en la que conste el monto y la inmovilización del mismo. En el caso de ahorro representado en lotes de terreno, deberá acreditarse la propiedad en cabeza del postulante.

3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de los mayores de 18 años.

4. Copia del Carné o certificación municipal del puntaje SISBEN cuando se requiera acreditar dicho puntaje.

5. Autorización para verificar la información suministrada para la postulación del subsidio y aceptación para ser excluido de manera automática del sistema de postulación al subsidio en caso de verificarse que la información aportada no corresponda a la verdad.

6. Certificado médico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.

7. Carta de pre aprobación de crédito hipotecario o de una operación de leasing habitacional, cuando requiera financiación.

8. Para los Afiliados a Cajas de Compensación Familiar: certificado de ingresos de la empresa en donde labora.

Parágrafo 1°. La entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, al igual que aquellas que esta autorice para tal efecto, verificarán que la documentación se encuentre completa y otorgarán la correspondiente constancia de tal hecho, cuando a ello hubiere lugar. La entidad receptora de la documentación será responsable de su envío a la operadora del sistema de información del subsidio de que trata esta sección, a través de los medios y plazos establecidos en el reglamento de operación del mismo.

Parágrafo 2°. Para acreditar los recursos complementarios originados en donaciones de Organizaciones No Gubernamentales y de entidades públicas o privadas nacionales o internacionales, o en el caso de aportes económicos solidarios en Organizaciones Populares de Vivienda, la disponibilidad deberá ser certificada por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de la respectiva entidad. En el caso de recursos complementarios representados en terrenos, la certificación será el certificado de tradición con no más de treinta (30) días de expedido.

En el caso de subsidios o aportes municipales o departamentales, certificación de su existencia expedida por la autoridad local competente en cada caso.

Parágrafo 3°. En el caso de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, cuando se trate de propietarios, el título de propiedad de la vivienda a mejorar, debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda. Para acreditar la propiedad del inmueble se debe anexar certificado de tradición y libertad, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días

Cuando se trate de poseedores, sobre el inmueble no debe cursar proceso reivindicatorio, para lo cual debe aportarse el respectivo certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días contados desde la entrega de documentos por

parte del hogar, a su vez, deberá demostrarse la posesión ininterrumpida, pacífica y quieta del inmueble en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil, que podrá acreditarse a través de alguno de los siguientes documentos:

a. escrito aportado por el hogar que se entenderá suscrito bajo la gravedad del juramento, en el que declare que ejerce la posesión regular del bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto del inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.

b. declaración del Presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio en la que quede de manifiesto que el hogar ha ejercido la posesión regular del inmueble por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto del inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.

Además de lo anterior, se podrán aportar todos o alguno de los siguientes soportes, los cuales se analizarán para demostrar una sana posesión: pago de servicios públicos, pago de impuestos o contribuciones y valorizaciones, acciones o mejoras sobre el inmueble.

Parágrafo 4°. Para efectos de agilizar el flujo de la información relativa a la aprobación del crédito o la operación de leasing habitacional y a la asignación del subsidio, las entidades otorgantes podrán acordar con las entidades que provean la financiación, mecanismos técnicos idóneos y seguros que permitan la entrega y consulta expedita de la misma."

ARTÍCULO 7° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.3.3.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.3.3.1.2. Imposibilidad para postular al subsidio. No podrán postular al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección los hogares que presenten alguna de las siguientes condiciones:

a) Que tengan ingresos totales mensuales superiores al límite establecido para la respectiva modalidad de subsidio.

b) Que sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional para las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.

c) Que alguno de los miembros del hogar postulante haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda que haya sido efectivamente aplicado, o de las coberturas a las tasas de interés, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando no la hubieren recibido o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables a ellos, 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 haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

d) En el caso de mejoramiento y construcción en sitio propio, cuando la vivienda se encuentre en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales,

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

e) Quienes hubieren presentado información que no corresponda a la verdad en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, restricción que estará vigente durante el término de diez (10) años conforme a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 3a de 1991.

Parágrafo: Los beneficiarios de la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, podrán postularse al subsidio en cualquiera de las otras modalidades, durante la etapa de arrendamiento, no obstante la aplicación efectiva del subsidio solo podrá hacerse cuando haya finalizado la etapa de arrendamiento subsidiado."

ARTÍCULO 8° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.3.3.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.3.3.2.1. Modalidad de la postulación. La postulación de los hogares al subsidio familiar de vivienda y su asignación se hace de manera individual."

ARTÍCULO 9° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.3.3.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"**ARTÍCULO 2.1.1.1.1.3.3.2.2. Postulaciones en grupo.** Excepcionalmente se podrán presentar postulaciones en grupo, solamente cuando estas se realicen a través de las unidades administrativas, dependencias, entidades, u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales, las Cajas de Compensación Familiar, los constructores, las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, u otras entidades con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda de interés social para sus asociados, afiliados o vinculados."

ARTÍCULO 10° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.3.3.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.3.3.3.1. Período de postulación. Los representantes legales de las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda fijarán fechas de apertura y cierre para adelantar los procesos de postulación. La divulgación del cronograma deberá efectuarse mediante la fijación permanente de avisos en lugares visibles de las entidades otorgantes del subsidio y la publicación en las páginas web de las mismas, de acuerdo al comportamiento de la oferta en el territorio y mediante publicación en el Diario Oficial cuando se trate de convocatorias abiertas por el Fondo Nacional de Vivienda o por quien este determine para el otorgamiento de subsidios con cargo a los recursos del Gobierno Nacional."

ARTÍCULO 11° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.4.2.5. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.4.2.5. Vigencia del subsidio. La vigencia del subsidio de vivienda de interés social otorgado con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, será de seis (6) meses calendario contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

En el caso de los subsidios de vivienda de interés social asignados por las Cajas de Compensación Familiar con cargo a recursos parafiscales, la vigencia será de treinta y seis (36) meses, contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación.

En el caso del subsidio en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, la vigencia del subsidio será de doce (12) meses que se empezarán a contar desde el momento de terminación de la etapa de arrendamiento subsidiado.

Parágrafo 1°. Para los subsidios otorgados con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, cuyos beneficiarios a la fecha de su vencimiento hayan suscrito promesa de compraventa de una vivienda ya construida, en proceso de construcción, o un contrato de construcción de vivienda en los casos de construcción en sitio propio, la vigencia del mismo tendrá una prórroga automática de seis (6) meses adicionales, siempre y cuando el beneficiario del subsidio remita a la entidad otorgante, antes del vencimiento del mismo, la respectiva copia auténtica de la promesa de compraventa o del contrato de construcción.

La suscripción de promesas de compraventa o contratos de construcción de vivienda se deberá realizar únicamente en proyectos que cuenten con su respectiva elegibilidad o licencia de construcción vigente, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente sobre la materia.

Parágrafo 2°. En todo caso, la vigencia del subsidio familiar de vivienda otorgado con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional podrá ser prorrogada mediante resolución expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 3°. En el caso de subsidios otorgados con cargo a recursos del Presupuesto Nacional, lo dispuesto en el presente artículo operará siempre y cuando exista disponibilidad de recursos y se dé cumplimiento a las normas del Estatuto Orgánico del Presupuesto.

Parágrafo 4°. Las Cajas de Compensación Familiar podrán prorrogar, mediante acta suscrita por el Representante Legal de la misma, la vigencia de los subsidios familiares de vivienda asignados a sus afiliados por un plazo no superior a veinticuatro (24) meses. Para los casos en los que exista giro anticipado de subsidio, esta ampliación estará condicionada a la entrega por parte del oferente de la ampliación de las respectivas garantías, antes de los vencimientos de los subsidios."

ARTÍCULO 12° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.5.1.1. Giro de los recursos. Cuando no se hiciere uso de la facultad del giro anticipado del Subsidio Familiar de Vivienda de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.5.1.2 y 2.1.1.1.1.5.1.3 de la presente sección, la entidad otorgante girará el valor del mismo en favor del oferente de la solución de vivienda previamente declarada elegible a la cual se aplicará, una vez se acredite la conclusión de la solución de vivienda.

Para efectos de lo anterior, deberán presentarse los siguientes documentos:
En el caso de adquisición de vivienda nueva:

a) Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble, con una vigencia no mayor a treinta (30) días, que permitan evidenciar la adquisición de la vivienda por el hogar postulante. En todo caso, la entidad otorgante del subsidio podrá efectuar las respectivas consultas a través de la Ventanilla Única de Registro.

b) Autorización de cobro por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

c) Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.

En el caso de construcción en sitio propio o mejoramiento:

a) Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la obra, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.

En el caso de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra:

a) Certificado de recibo a satisfacción de la vivienda por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.

Parágrafo 1°. En los proyectos de vivienda de interés social, el giro de los recursos que se realice de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo sólo podrá efectuarse si se acredita que el lote de terreno en el que se desarrolla la solución de vivienda se encuentra urbanizado.

Parágrafo 2°. El certificado de tradición y libertad en el que conste la adquisición del inmueble, o el certificado de existencia y recibo a satisfacción de la obra para construcción en sitio propio y mejoramiento, o el recibo a satisfacción de las viviendas en los casos de arrendamiento, según sea el caso, deberán expedirse o suscribirse según sea el caso, dentro del período de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda. Dentro de los noventa (90) días siguientes a su vencimiento el subsidio será pagado, siempre que se acredite el cumplimiento de los respectivos requisitos en las modalidades de adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento, según corresponda. Este plazo podrá prorrogarse hasta por treinta (30) días adicionales por parte de la correspondiente Caja de Compensación Familiar, con fundamento en razones debidamente sustentadas y de las cuales deberá dejarse constancia.

Parágrafo 3°. Adicionalmente, se podrán realizar los pagos aquí previstos en forma extemporánea en los siguientes casos, siempre y cuando el plazo adicional no supere los sesenta (60) días calendario:

1. Cuando encontrándose en trámite la operación de compraventa, la construcción o el mejoramiento al cual se aplicará el Subsidio Familiar de Vivienda y antes de la expiración de su vigencia, se hace necesario designar un sustituto por fallecimiento del beneficiario.

2. Cuando la documentación completa ingrese oportunamente para el pago del valor del subsidio al vendedor de la vivienda, pero se detectaren en la misma, errores no advertidos anteriormente, que se deban subsanar.

Parágrafo 4°. Los desembolsos de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación se realizarán en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, una vez el hogar beneficiado cumpla con los requisitos exigidos en la presente sección.

Parágrafo 5°. Los documentos exigidos para el giro del subsidio se acreditarán ante la entidad otorgante, quien autorizará el giro al oferente de la solución de vivienda."

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO 13° Modifíquese el parágrafo 3 del artículo 2.1.1.1.1.5.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Parágrafo 3. Para el caso del subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, el beneficiario podrá autorizar el giro anticipado de los recursos al oferente, quien debe presentar ante la Caja de Compensación Familiar, los documentos señalados en el inciso 1 del presente artículo, con excepción del contrato que acredite la constitución del encargo fiduciario o fiducia mercantil, en cuyo caso, los Representantes Legales de las Cajas de Compensación Familiar en el marco de sus facultades podrán autorizar el giro anticipado del ochenta por ciento (80%) del subsidio, en las condiciones y con las garantías que mediante acta definan, velando en todo caso por la correcta preservación y destinación de los recursos.

El giro del veinte por ciento (20%) restante para la legalización del subsidio se efectuará una vez el oferente acredite ante la Caja de Compensación Familiar el cumplimiento de la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 2.1.1.1.1.5.1.1 de la presente sección.

En todo caso, las Cajas de Compensación Familiar deben velar por la correcta aplicación del subsidio y en ningún caso, estos recursos podrán ser destinados para la construcción o terminación de las obras de urbanismo.

En los eventos en que se presente el desembolso anticipado del subsidio, este podrá ser considerado como cuota inicial o parte de esta, para la adquisición de la vivienda nueva."

ARTÍCULO 14° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.5.1.3. Otras modalidades de giro anticipado del subsidio. El giro anticipado del cien por ciento (100%) del valor del subsidio por parte de las entidades otorgantes de los mismos, incluidas las Cajas de Compensación Familiar, en cualquiera de sus modalidades, también podrá efectuarse, previa autorización de los beneficiarios, a las entidades en las que efectúen el ahorro cuando el hogar cuente con dicho producto, siempre que dichas entidades estén legalmente habilitadas para la administración y manejo de recursos correspondientes al subsidio de vivienda de interés social otorgado con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional.

Además de los requisitos que disponga el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y de las condiciones que se establezcan en los convenios que se suscriban con las entidades públicas o privadas que vinculen el ahorro, una vez se produzca el giro anticipado de que aquí se trata, la entidad receptora acreditará los recursos correspondientes en forma individual a cada uno de los hogares beneficiarios en la cuenta de ahorro de cada uno de estos y sólo procederá al desembolso de los mismos al oferente de la solución de vivienda cuando el Fondo Nacional de Vivienda lo autorice, después de verificar la presentación de los documentos señalados en el artículo 2.1.1.1.1.5.1.1 de la presente sección.

Igualmente, podrá girarse anticipadamente el subsidio de vivienda de interés social, cuando los hogares beneficiarios autoricen el desembolso del mismo con destino al pago a entidades públicas que hayan otorgado créditos puente para la construcción de las soluciones de vivienda, todo ello en los términos y condiciones que se definan mediante resolución por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio."

ARTÍCULO 15° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.6.1.1. Aportes de los fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. Los aportes de recursos parafiscales que constituyan los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, FOVIS, responderán como mínimo a los porcentajes establecidos en las normas vigentes sobre la materia y podrán ser utilizados para la financiación de procesos de acompañamiento social, en la proporción que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio, la cual se calculará sobre los recursos efectivamente asignados como Subsidio Familiar de Vivienda en la vigencia inmediatamente anterior."

ARTÍCULO 16° Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.6.1.12 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.6.1.12. Desembolso y plazos para la promoción de oferta. Los recursos de los FOVIS para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social que se destinen a promoción de oferta serán desembolsados, una vez hayan sido aprobados los respectivos proyectos de vivienda de interés social por parte del Consejo Directivo de la respectiva Caja de Compensación Familiar.

Los recursos de promoción de oferta destinados para desarrollar o adquirir proyectos de vivienda de interés social y para el otorgamiento de financiación a oferentes de proyectos y programas de vivienda de interés social deberán ser reintegrados al FOVIS en un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su desembolso, este plazo será de sesenta y cinco (65) meses en los casos en que sobre los proyectos desarrollados o adquiridos se aplique el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, incluido el otorgado en el marco del programa Semillero de Propietarios. Los destinados para adquisición de lotes deberán ser reintegrados al FOVIS en un plazo no mayor a treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los destinados para programas integrales de renovación y redensificación urbana deberán ser reintegrados al FOVIS en un plazo no mayor a sesenta (60) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los destinados para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social, deberán ser reintegrados al FOVIS en un plazo no mayor a trescientos sesenta (360) meses contados a partir de la fecha de su desembolso. Los reintegros de los recursos se harán con los incrementos respectivos equivalentes a la variación del IPC.

Las Cajas de Compensación Familiar, podrán ampliar el plazo de reintegro al FOVIS de los recursos de promoción de oferta hasta por doce (12) meses adicionales mediante acuerdo expedido por su respectivo Consejo Directivo. Vencidos los términos antes mencionados, se causarán intereses de mora a la máxima tasa de interés permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta la fecha en que sean efectivamente reintegrados los recursos al FOVIS, los cuales serán igualmente pagados con recursos propios, sin perjuicio de la sanción por incumplimiento de que trata el parágrafo 1° del presente artículo.

Parágrafo 1°. El reintegro efectivo de los recursos en los términos totales de 36, 48, 72, 77 y 372 meses, a los que se hizo alusión en los incisos dos y tres del presente artículo, será requisito indispensable para acceder a nuevos recursos. En el evento en que se presente incumplimiento en los términos y condiciones establecidos en el presente artículo, las Cajas de Compensación Familiar no podrán acceder a nuevos recursos para promoción de oferta.

Parágrafo 2°. La Superintendencia del Subsidio Familiar vigilará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente artículo y los plazos de retorno de los recursos al FOVIS. Adicionalmente, cuando se incurnplan los términos establecidos en el presente

artículo, podrá exigir, en un plazo no mayor a sesenta (60) días, el reintegro de los recursos, sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar."

ARTÍCULO 17° Modifíquese el Capítulo 1 del Título 3 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"CAPÍTULO 1

PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACIÓN

ARTÍCULO 2.1.3.1.1. ***Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas.*** 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 para áreas urbanas, a través de créditos para la compra de vivienda otorgados por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar y contratos de leasing habitacional celebrados por establecimientos de crédito, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en el presente capítulo, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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 capítulo, separada y diferenciada presupuestal y contablemente de los demás recursos del FRECH, la cual se denominará FRECH – Ley 1450 de 2011.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar o en contratos de leasing habitacional nuevos celebrados por los establecimientos de crédito a deudores o locatarios, según corresponda, que cumplan las condiciones que se establecen en el presente capítulo y en la normativa aplicable. La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, según sea el caso, entrega al FRECH – Ley 1450 de 2011 el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH – Ley 1450 de 2011 a su vez entrega, según corresponda, al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH – Ley 1450 de 2011 a los establecimientos de crédito o a las cajas de compensación familiar se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

El Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA–, señalará al Banco de la República, a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura y precisará el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el

artículo 2.1.3.1.10 de este capítulo, así mismo señalará a los Establecimientos de Crédito y a las Cajas de Compensación Familiar todos los aspectos derivados de la aplicación del presente capítulo.

Parágrafo. Las disposiciones previstas en este capítulo, para el caso de las coberturas de tasas de interés ofrecidas a los potenciales deudores de créditos para la compra de vivienda otorgados por las cajas de compensación familiar aplicarán a partir del primero (1°) de abril de 2020, en todo caso, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará las condiciones que deben cumplir las cajas de compensación familiar para la aplicación de lo dispuesto en el presente capítulo.

ARTÍCULO 2.1.3.1.2. ***Graduación de la cobertura.*** La cobertura prevista en el presente capítulo se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional que la soliciten, según los siguientes segmentos:

1. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea de hasta setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smlmv), se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar, sea mayor a setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smlmv) y hasta de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se otorgará el equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

El Gobierno Nacional reajustará los valores de las viviendas de que tratan los numerales 1 y 2 del presente artículo, en los términos previstos en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

El deudor del crédito o locatario del leasing habitacional beneficiarios de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagará mensualmente a los establecimientos de crédito o a las cajas de compensación familiar, según sea el caso, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con la graduación establecida en los numerales 1 y 2 del presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito o la caja de compensación familiar cobre al deudor 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 según sea el caso.

El Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA con el apoyo del Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing en cada uno de los segmentos de vivienda anteriormente señalados que serán objeto del beneficio aquí previsto, de acuerdo con las políticas fijadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En todo caso, de acuerdo con las condiciones del mercado en general y de las particulares, en las que los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar otorguen los créditos o

contratos objeto de la cobertura, FONVIVIENDA podrá optar por ampliar, restringir, modificar o suspender el número de coberturas elegibles.

ARTÍCULO 2.1.3.1.3. *Condiciones para el acceso a la cobertura.* Los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, para acceder a la cobertura deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las previstas en este capítulo y en la reglamentación que se expida para el efecto:

1. Tener ingresos totales no superiores a ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (8 smlmv). Tratándose de dos (2) o más deudores o locatarios, este requisito debe cumplirse en forma conjunta.

2. No ser propietario de vivienda en el territorio nacional. Tratándose de dos (2) o más deudores o locatarios, este requisito debe verificarse para cada uno de ellos.

3. No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura establecida en el presente capítulo o de aquella otorgada en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Hacienda y Crédito Público y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Para acceder a la cobertura de que trata el presente capítulo, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito o a la caja de compensación familiar, su intención de recibirla, antes del desembolso del crédito o de la suscripción del respectivo contrato de leasing habitacional, según sea el caso, señalando expresamente que conoce y acepta los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional al momento del desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional.

FONVIVIENDA definirá cuando sea del caso, el alcance de las condiciones para acceder a la cobertura de que trata el presente capítulo.

El Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA podrá verificar la consistencia de la información suministrada por los beneficiarios para acceder a la cobertura. Adicionalmente, los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar verificarán y controlarán lo relativo a lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.1.3.1.11 del presente capítulo.

Con el fin que los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar puedan verificar el cumplimiento de la condición de acceso a la cobertura prevista en el numeral 2 del presente artículo, FONVIVIENDA pondrá a disposición de cada entidad la consulta de sus bases de datos.

En caso de presentarse inconsistencias entre la información presentada por los potenciales beneficiarios de la cobertura y las consultas que realicen los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar para verificar las condiciones previstas en el numeral 2 del presente artículo, corresponderá a los potenciales beneficiarios acreditar el cumplimiento de dichas condiciones.

ARTÍCULO 2.1.3.1.4. *Créditos o Contratos de Leasing Habitacional elegibles*. La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que a continuación se relacionan y, las demás que se prevean en las normas que reglamenten, modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen el presente capítulo.

1. ***Financiación objeto de la cobertura:*** Créditos nuevos que otorguen los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar o Contratos de Leasing Habitacional nuevos que celebren los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda de interés social nueva.

   Por vivienda de interés social nueva se entenderá la vivienda urbana cuyo valor sea hasta de 135 smlmv, que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

   En cualquier caso, no se considerarán elegibles para efectos de la cobertura los siguientes créditos o contratos de Leasing Habitacional:

   a) Los otorgados para la reparación, construcción, subdivisión o ampliación del inmueble;

   b) Los originados en las reestructuraciones o refinanciaciones.

2. ***Fecha de desembolso:*** Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 3 de julio de 2012 y hasta el 31 de julio de 2014 o hasta el agotamiento del número de coberturas establecidas por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

2A. ***Fechas de desembolso de la nueva fase del programa:*** Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del 14 de agosto de 2014 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA.

   Para el caso de los créditos que otorguen las cajas de compensación familiar la cobertura aplicará a los créditos que se desembolsen a partir del primero (1°) de abril de 2020 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA.

3. ***Unicidad:*** La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito o locatarios del respectivo contrato de leasing, a cualquier título.

ARTÍCULO 2.1.3.1.5. ***Terminación anticipada de la cobertura***. La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

1. Por pago anticipado del crédito o hacer uso de la opción de compra tratándose de contratos de leasing habitacional.

2. Por mora en el pago de tres cuotas consecutivas a cargo de los deudores o locatarios del leasing habitacional. 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 o locatarios.

4. Por cesión del crédito por parte del deudor.

5. Por cesión del contrato de leasing habitacional, por parte del locatario.

6. Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos.

7. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.

8. Las demás que establezca FONVIVIENDA de acuerdo a la naturaleza y finalidad de la cobertura.

Parágrafo. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito, y en los procesos derivados de titularización de cartera con cobertura.

ARTÍCULO 2.1.3.1.6. ***Recursos para la cobertura.*** Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en este capítulo, 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 del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del FRECH Ley 1450 de 2011, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

La apropiación de estos recursos deberá guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Parágrafo. El otorgamiento de coberturas a deudores de créditos de vivienda otorgados por los establecimientos de crédito y cajas de compensación familiar y a locatarios en los contratos de leasing habitacional celebrados por los establecimientos de crédito, estará sujeto a la disponibilidad de recursos.

ARTÍCULO 2.1.3.1.7. ***Giro de los recursos.*** Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata el presente capítulo, formarán parte del FRECH – Ley 1450 de 2011 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 – Ley 1450 de 2011 de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata el presente capítulo.

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 al Fondo Nacional de Vivienda – 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 capítulo.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata este capítulo 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 – Ley 1450 de 2011.

Los tramites de apropiación, ejecución, registro y desembolso presupuestales estarán a cargo de FONVIVIENDA.

ARTÍCULO 2.1.3.1.8. ***Restitución de los recursos de la cobertura.*** Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de

crédito y las cajas de compensación familiar al FRECH – Ley 1450 de 2011 respecto de créditos cuyos deudores o locatarios no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán trasladadas a FONVIVIENDA y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. FONVIVIENDA impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.

ARTÍCULO 2.1.3.1.9. ***Convenio Interadministrativo.*** Para efecto de determinar las condiciones en que debe realizarse la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos y contratos de leasing habitacional objeto de cobertura, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y el Banco de la República, como administrador del FRECH, suscribirán un convenio interadministrativo.

ARTÍCULO 2.1.3.1.10. ***Contratos marco de permuta financiera de tasas de interés.*** Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno Nacional a través del FRECH – Ley 1450 de 2011, deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasas de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en este capítulo.

Dichos contratos marco deberán tener en cuenta de conformidad con lo dispuesto en este capítulo y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Para los establecimientos de crédito y cajas de compensación familiar:

   a. Informar al FRECH – Ley 1450 de 2011 para su registro, los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo.

   b. Presentar al FRECH – Ley 1450 de 2011 la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o a los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH – Ley 1450 de 2011, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo.

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

      i) Que los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en el artículo 2.1.3.1.2, el numeral 3 del artículo 2.1.3.1.3 y los artículos 2.1.3.1.4, 2.1.3.1.8 y 2.1.3.1.11, de este capítulo.

      ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH Ley 1450 de 2011, 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 capítulo y en la normativa aplicable.

      iii) Los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH Ley 1450 de 2011, que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo.

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 los recursos de que trata el artículo 2.1.3.1.8 del presente capítulo.

2. Para el Banco de la República:

a. Validar que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar al FRECH – Ley 1450 de 2011, para efectos del registro de los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con el presente capítulo y su reglamentación.

b. Registrar en el FRECH Ley 1450 de 2011, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing establecidos por el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA y el número de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH – Ley 1450 de 2011, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar.

c. Pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

d. Excluir de la cobertura los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH Ley 1450 de 2011 que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como los créditos o contratos respecto de los cuales no sea posible realizar el intercambio de flujos, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar.

e. Informar mensualmente a los establecimientos de crédito, a las cajas de compensación familiar y a FONVIVIENDA el número de créditos desembolsados y los contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH Ley 1450 de 2011. Adicionalmente, a FONVIVIENDA se remitirá mensualmente una relación de los beneficiarios de cobertura.

Parágrafo 1°. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar 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 o las cajas de compensación familiar y el Banco de la República.

ARTÍCULO 2.1.3.1.11. *Responsabilidad de los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar.* Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar 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 o contratos de leasing habitacional de que trata el presente

capítulo; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH – Ley 1450 de 2011 y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriba con el Banco de la República.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar deberán informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda y locatarios de contratos de leasing habitacional acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en el presente capítulo y demás normas que lo reglamenten, complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan, así como las demás condiciones que establezcan la Superintendencia Financiera de Colombia para los establecimientos de crédito y la Superintendencia del Subsidio Familiar para las cajas de compensación familiar .

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar no podrán desembolsar créditos o suscribir contratos de leasing con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos y locatarios de leasing habitacional, según sea el caso, la manifestación escrita prevista en el artículo 2.1.3.1.3 de este capítulo.

Los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar verificarán, lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2.1.3.1.3 únicamente con base en los documentos que para el efecto establezca FONVIVIENDA. Así mismo, verificarán lo dispuesto en el numeral 2 del citado artículo, únicamente mediante consulta a las bases de datos que disponga FONVIVIENDA. Con dichas verificaciones se acreditará el cumplimiento de las condiciones antes mencionadas y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República, como administrador del FRECH.

Igualmente los establecimientos de crédito y las cajas de compensación familiar, deberán informar al deudor o locatario: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso o al inicio del contrato de leasing no se hayan agotado las coberturas disponibles y b) 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 y las cajas de compensación familiar deberán implementar un mecanismo que les permita verificar al momento de efectuar el desembolso del crédito o del inicio del contrato de leasing habitacional:

i. La existencia de créditos y contratos de leasing habitacional con cobertura disponible para cada uno de los segmentos de vivienda establecidos y, en esa medida, no podrán desembolsar créditos o dar inicio del contrato de leasing habitacional con derecho a la cobertura, en exceso del número de coberturas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, so pena de asumir el pago de la cobertura con sus propios recursos;

ii. Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito o contrato de leasing habitacional y que aquella se aplique a todos los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título. Así mismo, deberán verificar que los potenciales deudores o locatarios no hayan sido beneficiarios, a cualquier título, de la cobertura establecida en el presente capítulo o de aquella otorgada en desarrollo de los dispuesto en el Decreto Único del Sector de Hacienda y Crédito Público y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen, complemente o sustituyan.

Corresponderá a los establecimientos de crédito y a las cajas de compensación familiar, determinar al momento del inicio del contrato leasing o del desembolso del crédito si tienen

derecho a la cobertura y en este evento, deberá informarlo al Banco de la República para efectos de su registro y pago de la cobertura.

El uso de los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes a los indicados en el presente capítulo 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."

ARTÍCULO 18° Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.4.1.2.2. Vigencia del Programa y del subsidio familiar de vivienda. La vigencia del subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección, será de doce (12) meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación.

La ampliación del programa "Mi Casa Ya" estará condicionada a la disponibilidad fiscal de los recursos tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo, así como a las evaluaciones sobre el cumplimiento de las metas anuales establecidas para la programación presupuestal."

ARTÍCULO 19° Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.4.1.3.2. Acceso al programa con subsidio vigente y sin aplicar. Los beneficiarios del Programa reglamentado en la presente sección 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 de la presente sección, podrá resultar beneficiario del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del presente decreto, previa renuncia al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar.

Cuando el hogar beneficiario se encuentre inscrito en el Registro Único de Población Desplazada (RUPD), o el que haga sus veces, se podrá sumar el subsidio familiar de vivienda inicialmente asignado, que se encuentre sin aplicar, y el subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto, para la adquisición de una vivienda en el marco del Programa "Mi Casa Ya". En todo caso, el subsidio familiar de vivienda de FONVIVIENDA no podrá superar el 90% del valor de la vivienda."

ARTÍCULO 20° Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.4.2.4. Créditos o Contratos de leasing habitacional elegibles. La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que se relacionan a continuación y las demás que se prevean en la presente sección y sus modificaciones:

1. **Financiación objeto de la cobertura:** Los créditos o contratos de leasing habitacional que celebren los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda de interés social urbana nueva, en el marco del Programa "Mi Casa Ya" de que trata la sección

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

2.1.1.4.1 del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

En el marco del Programa "Mi Casa Ya", por vivienda de interés prioritario (VIP) urbana nueva se entenderá aquella cuyo valor sea inferior o igual a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y por vivienda de interés social (VIS) urbana nueva aquella cuyo valor sea superior a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) e inferior o igual a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV). Dichas viviendas se entenderán como nuevas cuando se encuentren en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y las que estando terminadas no hayan sido habitadas.

2. **Fecha de desembolso de los créditos o de inicio de los contratos de leasing habitacional:** La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional, así: i) Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1°) de junio de 2017, para viviendas cuyo valor sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y; ii) Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1°) de junio de 2017, para viviendas cuyo valor sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).

Las coberturas de que trata la presente sección, se podrán aplicar hasta el agotamiento de las mismas o hasta las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA.

3. **Unicidad:** La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título."

El Gobierno Nacional reajustará los valores de las viviendas de que tratan los numerales 1 y 2 del presente artículo, en los términos previstos en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019."

ARTÍCULO 21° Adiciónese el capítulo 8 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"CAPÍTULO 8

Concurrencia y Complementariedad del Subsidio Familiar de Vivienda

Artículo 2.1.1.8.1 Aplicación. Lo estipulado en este capítulo aplica para las nuevas postulaciones al subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, otorgado por el Gobierno Nacional para zonas urbanas, a través del Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces y la aplicación concurrente y complementaria de este, con los nuevos subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar.

Parágrafo 1. También podrán aplicar a la concurrencia los beneficiarios que cuenten con subsidio asignado por alguna entidad otorgante y que se encuentre vigente y sin aplicar.

Parágrafo 2. Las disposiciones contenidas en este capítulo, no aplican para el subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas de que trata la sub-subsección 1 de la subsección 1 de la sección 1 del capítulo 1 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del presente Decreto, para el subsidio familiar de vivienda 100% en especie establecido en el Capítulo 2 del

título 1 de la parte 1 del libro 2, ni para el subsidio en modalidad de adquisición de vivienda nueva para los hogares afectados por desastres naturales, calamidad pública o emergencia, contemplado en el numeral 2.1 del artículo 2.1.1.1.8.1.2 de este Decreto.

Artículo 2.1.1.8.2 Concurrencia de Subsidios. El Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces, podrá otorgar el Subsidio Familiar de Vivienda en el marco de cualquiera de los programas contemplados en el presente Decreto, de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar para la adquisición de una solución de vivienda, siempre y cuando la naturaleza de los mismos lo permita.

Artículo 2.1.1.8.3. Condiciones de los Beneficiarios. La concurrencia de subsidios de que trata el presente capítulo, solo podrá aplicarse para hogares cuyos ingresos mensuales no superen el límite de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 2.1.1.8.4. Condiciones de las Viviendas. La concurrencia de subsidios de que trata el presente capítulo, podrá aplicarse para la adquisición de viviendas cuyo precio no supere el límite establecido para la vivienda de interés social en las normas que regulen la materia.

Artículo 2.1.1.8.5. Monto del Subsidio otorgado por Fonvivienda. El Subsidio que otorgue Fonvivienda para la adquisición de vivienda en cualquiera de los esquemas o programas de que trata el presente decreto se asignará por un monto de hasta 20 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cuando este sea aplicado de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.

Artículo 2.1.1.8.6. Condiciones del Subsidio. Los demás requisitos de acceso, asignación, operación, legalización, pérdida y restitución relativos al subsidio familiar de vivienda que asigne Fonvivienda, serán los que se encuentren establecidos en la normatividad vigente para los respectivos esquemas o programas a los que se postule el hogar.

Artículo 2.1.1.8.7. Cobertura a la tasa. Las distintas modalidades de cobertura a la tasa de interés contempladas en este Decreto son incompatibles entre sí aun cuando el subsidio familiar de vivienda se aplique de forma concurrente entre Fonvivienda y las Cajas de Compensación Familiar. En virtud de lo anterior, los hogares beneficiarios de los subsidios otorgados de manera concurrente para la adquisición de una solución de vivienda, podrán tener acceso a una sola modalidad de cobertura a la tasa de interés.

Artículo 2.1.1.8.8. Obligación de los Hogares. Al momento de su postulación al subsidio otorgado por Fonvivienda, los hogares deberán informar su intención de aplicar el beneficio de manera concurrente con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.

Artículo 2.1.1.8.9 Pérdida y Restitución del Subsidio. El subsidio familiar de vivienda otorgado por Fonvivienda, que se asigne de manera concurrente con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, será objeto de restitución por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes, y adicionalmente por incumplimiento en la obligación a cargo del hogar de que trata el artículo anterior."

ARTÍCULO 22°. Modifíquese el parágrafo 2 del Artículo 2.2.6.7.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones"

"Parágrafo 2. El avalúo debe estar a cargo de un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. La remuneración de los avaluadores y de los costos del avalúo debe ser cubierta por la sociedad fiduciaria con cargo a los recursos del fideicomiso."

ARTÍCULO 23° VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el Decreto 1077 de 2015 y deroga expresamente la subsección 2 de la sección 1 del capítulo 1 del título 1 de la parte 1 del libro 2; las sub subsecciones 1 y 2 de la subsección 3 de la sección 1 del capítulo 1 del título 1 de la parte 1 del libro 2 y los artículos 2.1.1.1.1.3.3.3.2; 2.1.1.1.1.4.2.4 y 2.1.1.1.1.5.1.4 del Decreto 1077 de 2015.

Dado en Bogotá, D. C., a los, 26 AGO 2019

PUBLÍQUESE y CÚMPLASE

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

LA MINISTRA DE TRABAJO

ALICIA ARANGO OLMOS

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ