REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO DE 2019

"Por el cual se adiciona la sección 9 al capítulo 6, del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda con aplicación condicionada del Programa "Semillero de Propietarios".

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de los artículos 5° y 6° de la Ley 3ª de 1991, y el numeral 9 del artículo 3 del Decreto Ley 555 de 2003

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, estableciendo que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 5° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, establece como solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro, siendo acciones conducentes para su obtención, entre otras, el mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda y establece como una acción conducente para la obtención de soluciones de vivienda, la celebración de contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar de interés social.

Que de acuerdo con el artículo 2.28.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor.

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 18 de la Ley 1537 de 2012, define el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, sin cargo de

restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley.

Que el inciso segundo del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 y adicionado por el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012, establece que está en cabeza del Gobierno Nacional la facultad de determinar la cuantía del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Que el parágrafo 4 del artículo 6° de la Ley 3 de 1991 dispone 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 Decreto Ley 555 de 2003 por el cual se crea el Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA, establece en su artículo 3° las funciones atribuidas a dicha Entidad.

Que el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 establece que las facultades atribuidas al Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA- en el artículo 22 de la misma ley, deberán ejecutarse a partir de la celebración de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Así mismo el parágrafo 1 del mismo artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 dispone que para el cumplimiento de las demás funciones asignadas a FONVIVIENDA, podrá acudirse a la celebración de contratos de fiducia en los mismos términos y condiciones establecidas en dicho artículo.

Que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio debe reglamentar un procedimiento mediante el cual se articulen los recursos del subsidio familiar de vivienda con los recursos originados en créditos para la adquisición de vivienda o leasing habitacional y con contratos de arrendamiento con opción de compra.

Que el parágrafo 2 del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012, estableció que el Gobierno Nacional deberá reglamentar las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble.

Que en orden a dar cumplimiento a estos postulados de rango legal, mediante la expedición del Decreto 2413 de 2018, se adicionó un capítulo al Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa "Semillero de Propietarios" y su componente de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.

Que "Semillero de Propietarios" tiene como objetivo lograr que mediante procesos previos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, los hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, puedan acceder luego de finalizada la etapa de arrendamiento, a los productos financieros que les permitan lograr el cierre financiero para la adquisición de las viviendas.

Que si bien la reglamentación del Decreto 2413 de 2018 hace referencia a las operaciones de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, dentro de las estrategias para lograr que los hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes puedan acceder a instrumentos de financiación que les permitan el cierre financiero para la adquisición de vivienda, también se encuentra la promoción del ahorro y la de instrumentos de financiación como el crédito hipotecario y el leasing habitacional.

Que de acuerdo con lo expuesto, se hace necesario ampliar la estrategia "Semillero de Propietarios" a través de la reglamentación de las condiciones para la asignación de un subsidio familiar de vivienda que promueva el ahorro y el acceso al crédito hipotecario y el leasing habitacional como mecanismos de financiación, entre la población con ingresos inferiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes y sea complementario al otorgado en el marco del Programa de adquisición de vivienda "Mi Casa Ya".

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. Adiciónese la sección 9 al capítulo 6, del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda con aplicación condicionada del Programa "Semillero de Propietarios".

"SECCIÓN 9

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA CON APLICACIÓN CONDICIONADA

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.1. Aplicación. La presente sección aplica al proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda, con aplicación condicionada, del Programa "Semillero de Propietarios".

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.2. Contrato de fiducia mercantil. De acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, FONVIVIENDA podrá administrar los recursos del subsidio de que trata la presente sección, mediante patrimonios autónomos. Para tal efecto, podrá hacerse uso del patrimonio autónomo constituido en el marco del Programa "Semillero de Propietarios" de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.1.6.4.1 del presente Decreto.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.3. Activos del patrimonio autónomo. Serán activos del patrimonio autónomo que se constituya, de conformidad con lo establecido en la presente sección:

a) Los recursos del Presupuesto General de la Nación destinados a FONVIVIENDA, que ése último transfiera a título de aporte fiduciario de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011.

b) Los rendimientos financieros que produzcan los recursos fideicomitidos.

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

"Por el cual se adiciona la sección 9 al capítulo 6, del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda con aplicación condicionada del Programa "Semillero de Propietarios".

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.4 Valor del subsidio familiar de vivienda. El valor del subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección, será de hasta seis (6) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la expedición del acto administrativo de cumplimiento de las condiciones para la aplicación efectiva del mismo.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.5. Beneficiarios del Subsidio. Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección, los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener ingresos totales mensuales hasta por el equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMLMV).

b) No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.

c) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.

d) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, que haya sido efectivamente aplicado, incluido el subsidio aplicable a contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, 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 la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

e) No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.6. Postulación de Beneficiarios y Solicitud de Asignación del subsidio. La postulación de los hogares interesados en ser beneficiarios del subsidio se hará a través de la apertura de un producto financiero que cumpla con las condiciones que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por parte de alguno de los miembros mayores de edad, en ese mismo acto, la entidad en la que se haya efectuado la apertura del producto deberá solicitar la asignación condicionada del subsidio a FONVIVIENDA, previa verificación del cumplimiento de las condiciones de acceso.

Parágrafo: La entidad en la que se haya efectuado la apertura del producto también podrá solicitar la asignación del subsidio para los hogares que a la fecha de entrada en vigencia de esta sección, ya cuenten con dicho producto.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.7. Asignación Condicionada del Subsidio. Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación. FONVIVIENDA verificará el cumplimiento de las condiciones de asignación del subsidio y procederá a la expedición del respectivo acto administrativo. En dicho acto se dejarán explícitas las condiciones a las que se encuentra sujeta la aplicación efectiva del subsidio.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.8. Condiciones para la aplicación del Subsidio. La aplicación del subsidio familiar de vivienda asignado de conformidad con lo estipulado en esta sección, estará sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que el hogar beneficiario haya efectuado aportes mínimos mensuales del 25% de un salario mínimo legal mensual vigente, al producto financiero de ahorro durante un periodo mínimo de dieciocho (18) meses o que cuente con un monto mínimo de 4.5 salarios mínimos legales mensuales vigentes, en dicho producto.

b) Que dentro de los seis (6) meses posteriores a la finalización del periodo de ahorro, el hogar cuente con una carta de aprobación de crédito hipotecario o una operación de leasing habitacional. Para los hogares que a la entrada en vigencia de esta sección, ya hayan cumplido con el requisito establecido en el literal a del presente artículo, el término para la acreditación de la aprobación del crédito hipotecario o la aprobación del leasing habitacional empezará a contar a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente sección.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.9. Solicitud de Aplicación del Subsidio. Cumplidos los anteriores requisitos y previa verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.6.9.5, la Entidad en la que se haya efectuado el ahorro solicitará a FONVIVIENDA la expedición del acto administrativo en el que se declare el cumplimiento de las condiciones de aplicación del subsidio. En este mismo acto, la entidad solicitará la asignación del subsidio familiar de vivienda del programa "Mi Casa Ya", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.1.4.1.5.1 de este Decreto.

Parágrafo: La entidad en la que se haya efectuado el ahorro podrá solicitar en un mismo acto la asignación y aplicación del subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección, para los hogares que a la entrada en vigencia de la misma, ya cuenten con el producto financiero de ahorro y cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 2.1.1.6.9.5 y 2.1.1.6.9.8 del presente Decreto.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.10. Desembolso del subsidio. El desembolso del subsidio familiar de vivienda al vendedor de la misma, estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas para el desembolso del subsidio del Programa "Mi Casa Ya", establecidas en el inciso tercero del artículo 2.1.1.4.1.5.2 de este Decreto.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.11 Enfoque Diferencial. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá establecer hasta un 20% como porcentaje mínimo de destinación de subsidios con aplicación de criterios de enfoque diferencial dentro de los que deberán estar incluidos como mínimo: la población víctima de desplazamiento forzado, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal, las madres comunitarias, las personas de la tercera edad, los miembros de comunidades étnicas, la población en situación de discapacidad, los miembros de la fuerza pública y los familiares beneficiarios de estos que hubieren fallecido en actos del servicio, y personal que haya tenido disminución en capacidad psicofísica o incapacidad absoluta permanente por gran invalidez.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.12. Remisión Normativa. Para efectos de la legalización del subsidio y las condiciones de restitución del mismo, se dará aplicación a lo dispuesto en los artículos 2.1.1.4.1.5.5 y 2.1.1.4.1.6.1 del presente Decreto.

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.13. Complementariedad y Concurrencia. El subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección se aplicará de manera complementaria con el asignado en el marco del Programa "Mi Casa Ya", y podrá concurrir con el asignado por otras entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

"Por el cual se adiciona la sección 9 al capítulo 6, del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda con aplicación condicionada del Programa "Semillero de Propietarios".

ARTÍCULO 2.1.1.6.9.14. Ajuste al Marco Fiscal. Los recursos del Presupuesto General de la Nación que se destinen para atender el subsidio familiar de vivienda de interés social de que trata esta sección, así como los demás costos en que incurra FONVIVIENDA asociados a la ejecución de los subsidios estarán sujetos a la disponibilidad de recursos del Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector vivienda."

ARTÍCULO 2. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y adiciona la sección 9 al capítulo 6, del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE, y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D. C., a los,

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ

(VERSION PARA COMENTARIOS)