

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO DE 2018**

Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 51 y el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 41 de la Ley 820 de 2003, los artículos 24, 26 y 27 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 37 de la Ley 1537 de 2012, y

CONSIDERANDO

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

Que el artículo 5° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011 establece como una acción conducente para la obtención de soluciones de vivienda, *“la celebración de contratos de arrendamiento con opción de compra de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario a favor del arrendatario”*.

Que el artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 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 establece que está en cabeza del Gobierno Nacional la facultad de determinar la cuantía del subsidio familiar de vivienda.

Que el párrafo 4 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 dispuso 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 párrafo 5 del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012 establece que *“los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento, tendrán derecho a postularse nuevamente para el acceso al Subsidio Familiar de Vivienda, en las modalidades de adquisición,*

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

construcción o mejoramiento, de acuerdo con el reglamento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional”.

Que el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 dispuso: *“El Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. El Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios”*

Que el artículo 24 de la Ley 1469 de 2011, dispuso: *“Como mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda VIS o VIP, nueva o usada, a personas o familias que deseen adquirir una vivienda para su habitación, en especial aquellas personas o familias sin capacidad de ahorro ni acceso a crédito hipotecario, a partir de la vigencia de la presente ley se podrán suscribir contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario a través de los cuales podrá adquirirse la propiedad del inmueble destinado para el fin aquí indicado. El Gobierno Nacional reglamentará lo establecido en el presente artículo.”*

Que el artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, dispuso: *“ El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará un procedimiento especial que permita articular los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el artículo 18 de la presente Ley, con los recursos originados en créditos para adquisición de vivienda o leasing habitacional para habitación de familia otorgados por las entidades debidamente autorizadas para tal propósito, y con contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario.”*

Que el Parágrafo 2 del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012, estableció que el Gobierno 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”.*

Que en cumplimiento del artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, el Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA - podrá acudir a la celebración de contratos de fiducia mercantil, con sujeción a reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Que el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 establece que los recursos del Presupuesto General de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda podrán ser transferidos a patrimonios autónomos constituidos mediante la celebración de contratos de fiducia mercantil y cuyo proceso de vinculación se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

Que de acuerdo con lo expuesto, se hace necesario reglamentar las condiciones para el desarrollo de un programa dirigido a articular el subsidio familiar de vivienda con contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra.

Que en mérito de lo expuesto,

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. Adiciónese el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

CAPÍTULO 7

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA APLICABLE A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

SECCIÓN 1

GENERALIDADES

Artículo 2.1.1.7.1.1. Aplicación: El presente decreto aplica a las operaciones de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra y su vinculación con el subsidio familiar de vivienda en el marco del programa de promoción y acceso a vivienda de interés social y prioritario “Semillero de Propietarios”.

Artículo 2.1.1.7.1.2. Definiciones: Para efectos del programa reglamentado en el presente capítulo, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- 1. Subsidio Familiar de Vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.** Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario y se entrega de forma periódica, sin cargo de restitución, destinado a cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento, que le permita acceder en calidad de arrendatario a una solución de vivienda de interés social o prioritario nueva o usada.
- 2. Porcentaje del canon a cargo del hogar.** Corresponde al porcentaje del canon mensual de arrendamiento que debe ser sufragado por el hogar.
- 3. Aporte del hogar.** Es un monto mínimo de 0.25 SMLMV que el hogar debe aportar mensualmente al producto financiero que se defina para tal efecto, el cual está destinado principalmente a facilitar el ejercicio de la opción de compra. Durante la etapa de arrendamiento estos recursos solo podrán usarse como instrumento para hacer efectivas las garantías personales que los hogares beneficiarios constituyan para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.
- 4. Contrato de arrendamiento.** Aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar en contraprestación, un precio determinado, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley 820 de 2003.
- 5. Contrato de arrendamiento con opción de compra.** Aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye al arrendador o se transfiere al arrendatario, si este último decide ejercer la opción de compra pactada a su favor y al cual le serán aplicables en la etapa de alquiler las disposiciones de la Ley 820 de 2003.

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

- 6. Canon de arrendamiento.** Es el precio mensual estipulado por las partes del contrato de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en moneda legal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003.
- 7. Gestor Inmobiliario.** Son aquellas personas naturales o jurídicas encargadas de la suscripción de los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador, y de efectuar la administración de las unidades de vivienda sean propietarios o no de las mismas.

SECCIÓN 2

BENEFICIOS PARA LOS HOGARES OBJETO DEL PROGRAMA

Artículo 2.1.1.7.2.1 Valor del subsidio familiar de vivienda. El monto del subsidio familiar de vivienda destinado a cubrir un porcentaje del canon de arrendamiento mensual, será de hasta 0.7 salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de asignación del subsidio para cada canon de arrendamiento, hasta por veinticuatro (24) meses, el cual podrá ser reajustado por una sola vez en la misma proporción en que aumente el canon de arrendamiento, en los términos del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Artículo 2.1.1.7.2.2 Vigencia del subsidio familiar de vivienda. La vigencia del subsidio de vivienda de que trata el presente decreto, será de doce (12) meses, contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación y hasta el giro del primer desembolso.

Artículo 2.1.1.7.2.3 Garantía de Contratos de Arrendamiento. Los contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que suscriban los hogares que resulten beneficiarios del programa, deberán ser objeto de una garantía que cubra los riesgos asociados al incumplimiento del mismo, incluyendo los relacionados con la restitución final del inmueble. FONVIVIENDA podrá pagarla ya sea directamente o a través del patrimonio autónomo que se constituya para la ejecución del programa.

Artículo 2.1.1.7.2.4 Concurrencia de Subsidios. Los hogares beneficiarios del subsidio al canon podrán aplicarlo de manera complementaria y concurrente con otros subsidios otorgados por otras entidades, destinados a facilitar la tenencia de vivienda en alquiler, siempre y cuando la naturaleza de los mismos así lo permita.

SECCIÓN 3

CONDICIONES DE ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.7.3.1 Beneficiarios del Programa Semillero de Propietarios. Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

- a. Acreditar ingresos mensuales hasta por el equivalente a dos (2) SMMLV.
- b. Contar al momento de la postulación, con un puntaje del SISBEN igual o inferior al que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Acto Administrativo.
- c. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- d. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en cualquier modalidad, otorgado por una Caja de Compensación Familiar.

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

- e. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 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.
- f. No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.
- g. No encontrarse reportados en centrales de riesgo.

Parágrafo 1: Para todos los efectos, cuando en el presente decreto se hace referencia a los ingresos del hogar, se entenderá que son los ingresos totales que aquel devenga mensualmente.

Parágrafo 2: Los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente decreto, serán aquellos conformados por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho, las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

Parágrafo 3. 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, podrá ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el presente decreto, previa renuncia al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar.

Parágrafo 4. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante acto administrativo, los criterios de priorización que se aplicarán cuando exista pluralidad de postulaciones a una misma unidad de vivienda por parte de hogares que cumplan con los requisitos establecidos en este artículo.

En esta reglamentación se podrán establecer porcentajes mínimos de destinación de subsidios con aplicación de criterios de enfoque diferencial y en todo caso se deberá disponer el acceso preferente a víctimas del conflicto armado interno, población en situación de discapacidad, familiares de miembros de la fuerza pública que hubieren fallecido con ocasión del servicio, y personal que haya tenido disminución en capacidad psicofísica o incapacidad absoluta permanente por gran invalidez.

2.1.1.7.3.2 Obligaciones de los beneficiarios. Los hogares que resulten beneficiados con la asignación del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon de arrendamiento por parte de FONVIVIENDA, tendrán las siguientes obligaciones:

1. Efectuar el aporte de que trata el numeral 2 del artículo 2.1.1.7.1.2 del presente Decreto.
2. Constituir las garantías personales que se requieran para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.
3. Restituir el inmueble cuando se presente incumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente capítulo, en el contrato de arrendamiento y en las demás normas aplicables.
4. Las demás que se establezcan en el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

Artículo 2.1.1.7.3.3 Condiciones de los beneficiarios. Los hogares beneficiarios deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al subsidio familiar de vivienda a que se refiere este decreto, desde el momento de la postulación, hasta el momento del desembolso del porcentaje del subsidio destinado a cubrir el primer canon, en consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar a la entidad otorgante cualquier hecho que modifique las condiciones que le permiten ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda. En todo caso, todos los miembros del hogar que se postule, serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda para todos los efectos.

Artículo 2.1.1.7.3.4 Condiciones de la vivienda. El valor de la vivienda en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia el presente decreto no podrá exceder el límite en salarios mínimos legales mensuales vigentes que se establezca para la Vivienda de Interés Social en las normas que regulen la materia.

Para todos los efectos, el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial efectuado por el gestor inmobiliario.

El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente decreto será aplicable a viviendas nuevas o usadas.

SECCIÓN 4

INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN, ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.7.4.1 Contrato de fiducia mercantil. De acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, FONVIVIENDA podrá celebrar en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil, para que el patrimonio autónomo que se constituya administre los recursos del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente decreto.

Artículo 2.1.1.7.4.2 Activos del patrimonio autónomo. Podrán ser activos del patrimonio autónomo los siguientes:

- a. Los recursos del Presupuesto General de la Nación destinados a Fonvivienda, que este último transfiera a título de aporte fiduciario de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012.
- b. Los que aporte cualquier entidad en calidad de otorgante del subsidio familiar de vivienda.
- c. Los rendimientos financieros que produzcan los recursos fideicomitados.
- d. Los que giren los hogares para cubrir el porcentaje de canon de arrendamiento a su cargo, y por concepto de aporte de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.1.1.7.1.2. del presente decreto.
- e. Los que aporte cualquier persona natural o jurídica a título gratuito.

Artículo 2.1.1.7.4.3 Gastos de administración. Con cargo a los recursos administrados por el patrimonio autónomo al que hace referencia el presente decreto, se podrán sufragar los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y cualquier otro gasto que se requiera para el desarrollo, implementación y divulgación del programa “Semillero de Propietarios”.

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

Los rendimientos financieros que generen los recursos fideicomitados podrán ser destinados a la asignación de nuevos subsidios o al pago de los gastos a los que se refiere el presente artículo.

Artículo 2.1.1.7.4.4 Postulación de viviendas al programa. Los gestores inmobiliarios podrán postular viviendas propias o de terceros según el formato que sea establecido para tal efecto. Para la postulación será requisito contar con la matrícula de que tratan los artículos 28 y siguientes de la Ley 820 de 2003. Dicha persona será la encargada de suscribir los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendadora y de responder por la idoneidad de las viviendas que postulen.

SECCIÓN 5

PROCEDIMIENTO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.7.5.1 Postulación de beneficiarios al Programa. Es la solicitud individual por parte de un hogar que puede hacerse por una sola vez, con el objeto de acceder al subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo. Los hogares interesados en ser beneficiarios del programa podrán presentarla a través del sistema de información que se estipule para tal efecto. En dicho acto, el hogar podrá tener acceso a la información de las unidades de vivienda inscritas, así como del gestor inmobiliario administrador de las mismas.

Artículo 2.1.1.7.5.2 Solicitud de asignación del Subsidio. Una vez inscrito, el hogar postulante deberá constituir en la entidad que se designe para el efecto, un producto financiero al cual se transferirán los recursos del aporte contemplado en el numeral 2 del artículo 2.1.1.7.1.2 del presente decreto, esta misma entidad será la encargada de solicitar la asignación del subsidio una vez haya verificado lo siguiente:

- a. Que el hogar cumpla con los requisitos establecidos para la asignación del subsidio establecidos en el presente decreto.
- b. Que todas las personas que se hayan declarado como miembros mayores de edad del hogar hayan suscrito el formato que defina FONVIVIENDA, el cual deberá contener la declaración juramentada de los mismos, que se entenderá surtida con la firma, en la que manifiesten que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del Programa a que se refiere la presente sección, que no están incurso en inhabilidades para solicitarlo y que los datos suministrados son ciertos, así como la autorización para verificar la información suministrada y la aceptación para ser excluido de manera automática del proceso de asignación, o para revocar el subsidio asignado, en caso de verificarse que la información aportada no corresponde a la verdad.
- c. Que la persona que se haya determinado como jefe de hogar, haya suscrito con el gestor inmobiliario el contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra cuyo inicio deberá estar condicionado a la asignación del subsidio por parte de FONVIVIENDA y a la entrega efectiva del inmueble al hogar beneficiario por parte del gestor inmobiliario.

Artículo 2.1.1.7.5.3 Asignación del subsidio familiar de vivienda. Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación y se haya determinado que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del subsidio y que se cuenta con la respectiva

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

disponibilidad de cupo, no se requerirán trámites adicionales y FONVIVIENDA procederá a la expedición del acto de asignación, en el cual se indicará el número de meses que serán objeto de subsidio aplicable al canon.

La solicitud para proceder a la asignación de que trata el presente artículo, deberá acompañarse de una copia del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

Artículo 2.1.1.7.5.4 Legalización del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar de vivienda aplicado al canon mensual en contratos de arrendamiento con opción de compra se entenderá legalizado para FONVIVIENDA, con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.
2. El documento que acredite la entrega a satisfacción del inmueble por parte del arrendador al hogar beneficiario.
3. El paz y salvo emitido por el gestor inmobiliario en el que conste el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento que fueron objeto del subsidio.

SECCIÓN 6

PÉRDIDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Artículo 2.1.1.7.6.1 Pérdida y restitución del subsidio familiar de vivienda. Serán causales de pérdida y restitución del subsidio aplicable al canon, las establecidas en las normas vigentes y especialmente las siguientes:

1. Cuando el hogar beneficiario deje de residir en la vivienda dentro del plazo por el cual se haya subsidiado el canon, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor.
2. Por imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda.
3. Por subarriendo del inmueble sobre el que se aplica el subsidio.
4. Cuando el hogar incurra en mora de al menos tres (3) meses en el giro del aporte y/o del porcentaje del canon a su cargo. No obstante lo anterior, FONVIVIENDA podrá ordenar la suspensión del giro mensual del subsidio al canon, cuando se percate que el hogar no ha girado el valor correspondiente a su aporte y/o el porcentaje del canon a su cargo dentro de los plazos establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.
5. Por incumplimiento del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que dé lugar a su terminación.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado, esta se hará indexada con el Índice de Precios al Consumidor, desde la fecha en que se realizó el último desembolso hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago del valor a restituir, en la cuenta indicada por la respectiva entidad otorgante.

Parágrafo. Cuando se presente alguna de las causales contempladas para la restitución del subsidio, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso debidamente soportadas. Si dentro del plazo establecido por la entidad otorgante del subsidio, no se efectúan las aclaraciones del caso o persisten las causales para la restitución del subsidio, éste procederá a revocar la asignación del subsidio y a ordenar la restitución del mismo previo el agotamiento del proceso administrativo sancionatorio establecido en el capítulo III de la Ley 1437 de 2011, caso en el cual se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

SECCIÓN 7

EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Artículo 2.1.1.7.7.1 Utilización del Aporte del Hogar. A la terminación de la etapa de arrendamiento objeto de subsidio, el hogar podrá optar por adquirir la vivienda objeto de arrendamiento o una diferente, para lo cual podrá hacer uso de los recursos de su aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías personales constituidas por el hogar para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 2.1.1.7.7.2 Normatividad aplicable al proceso de asignación del subsidio de adquisición. En el proceso de adquisición de la vivienda, el hogar que haya sido beneficiario del subsidio en la etapa de arrendamiento, podrá postularse a las modalidades y programas de asignación del subsidio familiar de vivienda incluido el otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, que se encuentren vigentes en ese momento.

En todo caso, el hogar deberá cumplir con los requisitos que se establezcan para la modalidad o programa de asignación del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición del inmueble, vigentes al momento de efectuar su postulación a dicha modalidad.

Artículo 2.1.1.7.7.3 Requisitos de la vivienda. Cuando en la modalidad o programa de asignación del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de la vivienda escogido por el hogar, la entidad otorgante del subsidio sea FONVIVIENDA y/o las Cajas de Compensación Familiar, y las normas que regulan la modalidad o programa establezcan como requisito para la aplicación del mismo que la vivienda sea nueva, podrá aplicarse el subsidio de adquisición excepcionalmente sobre una vivienda usada, siempre y cuando dicho inmueble haya sido objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra en el marco del presente capítulo.

Artículo 2.1.1.7.7.4 Valor de la vivienda. Cuando al momento de la adquisición, por efectos de la valorización, el inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra tenga un precio superior al límite establecido para el tipo de vivienda al que se dirija el subsidio de adquisición, y la entidad otorgante del mismo sea FONVIVIENDA y/o las Cajas de Compensación Familiar, este podrá ser aplicado excepcionalmente sobre esa unidad de vivienda siempre y cuando el avalúo comercial en salarios mínimos legales mensuales al momento de la asignación del subsidio aplicado al canon, se encuentre dentro del rango establecido en las normas que regulen el acceso al subsidio para adquisición.

En cualquier caso, la valorización de la vivienda no podrá superar el 10% con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición.

Artículo 2.1.1.7.7.5 Adquisición Anticipada. El hogar beneficiario podrá optar por adquirir el inmueble antes del vencimiento del término por el cual fue asignado el subsidio al canon, lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad que le asista en el marco del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra suscrito con el gestor inmobiliario. En cualquier caso, la opción de compra solo podrá ejercerse una vez se haya dado por terminado el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra y se hayan finalizado los desembolsos del subsidio al canon de arrendamiento.

“Por el cual se adiciona el capítulo 7 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

Artículo 2.1.1.7.7.6 Responsabilidad del hogar beneficiario. En los casos en que no se efectúe la adquisición de la vivienda al vencimiento del término por el cual fue asignado el subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo, corresponderá al hogar beneficiario, en caso de continuidad del contrato de arrendamiento, asumir el pago total del canon, para lo cual podrá hacer uso de los recursos del aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías personales constituidas por el hogar para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.

SECCIÓN 8

Otras Disposiciones

Artículo 2.1.1.7.8.1 Revisión de la consistencia y/o veracidad de la información. FONVIVIENDA o quien este indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar, se le solicitará que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por la entidad otorgante no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

Si las imprecisiones o inconsistencias se percatan con posterioridad a la asignación del subsidio, FONVIVIENDA podrá dar inicio al procedimiento administrativo sancionatorio establecido en el capítulo III de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 2.1.1.7.8.2 Responsabilidad de la entidad otorgante. FONVIVIENDA no será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el gestor inmobiliario ni de aquellos de este con el propietario del inmueble en caso de presentarse.

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

Dado en Bogotá, D.C., a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio