



Semillero de
Propietarios

Manual Operativo



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 2 de 64

MANUAL OPERATIVO SEMILLERO DE PROPIETARIOS Quinta versión

Bogotá, abril de 2021



**La vivienda y el agua
son de todos**

Minvivienda

 **Semillero de
Propietarios**

	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 3 de 64

Tabla de contenido

1. Introducción.....	6
2. Objetivo y alcance del manual	8
3. Marco jurídico.....	9
4. Estructura del programa Semillero de Propietarios.....	11
4.1. Presentación del programa	11
4.2. Objetivos	11
4.2.1. Objetivo general.....	11
4.2.2. Objetivos específicos.....	12
4.3. Definiciones.....	12
4.4. Agentes y roles	15
4.4.1. Hogar beneficiario	15
4.4.2. Gestor inmobiliario	15
4.4.3. Sociedad Fiduciaria.	17
4.5. Instrumento financiero	18
4.5.1. Objetivos del Instrumento	18
4.5.2. Características del Instrumento.....	18
4.5.3. Operatividad del producto financiero	20
4.5.3.1.1. Etapa previa	20
4.5.3.1.2. Fase de arrendamiento.....	21
4.5.3.1.3. Fase de adquisición.....	23
4.5.3.2. Flujo de información entre el instrumento financiero y el sistema de información del programa	23
4.6. Contrato de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra	24
4.6.1.1. Cláusulas mínimas del Contrato tipo de arrendamiento	26





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 4 de 64

4.6.2.	Modificación de los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra vigentes	27
4.7.	Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda	27
4.8.	Garantías	28
4.8.1.	Garantía del contrato de arrendamiento	29
4.8.1.1.	Características	29
4.8.2.	Garantía del beneficiario a favor del garante principal del contrato	29
4.8.3.	Garantía de disposición legal	30
5.	Esquema operativo del programa	31
5.1.	Etapas previas	31
5.1.1.	Postulación de los hogares	32
5.1.2.	Registro del gestor inmobiliario	34
5.1.3.	Postulación de la vivienda	37
5.1.4.1	Postulación de viviendas no individualizadas	40
5.1.4.2	Postulación de viviendas para hogares migrantes ¡Error! Marcador no definido.	
5.1.4.	Búsqueda y selección de viviendas por parte de potenciales beneficiarios	42
5.2.	Fase de arrendamiento	44
5.2.1.	Pago del aporte y del porcentaje de del canon a cargo del hogar beneficiario	44
5.2.2.	Giro del subsidio familiar de vivienda al Gestor Inmobiliario	45
5.3.	Fase de adquisición y salida del programa	47
5.3.1.	Ejercicio opción de compra	48
5.3.2.	Acceso a Mi Casa Ya	48
6.	Legalización del Subsidio	50
7.	SFV para hogares Migrantes	50
8.	Notificaciones	53
9.	Anexos	54
9.1.	CUESTIONARIO DEL GESTOR INMOBILIARIO	54





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 5 de 64

9.2.	FORMULARIO DEL GESTOR INMOBILIARIO	54
9.3.	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.....	54
9.4.	CERTIFICADO DE IDONEIDAD DE LAS VIVIENDAS.....	54





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 6 de 64

Manual Operativo Programa Semillero de Propietarios

1. Introducción

Colombia presenta una elevada tasa de arrendamiento. De acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) de 2017, el porcentaje de hogares que viven en arriendo corresponde a 44%, mientras que esta cifra es mucho más baja en países como Chile (19%), Brasil (18%), México (13%) y Perú (13%). Para 2014 el porcentaje promedio de hogares que viven en arriendo en los países pertenecientes a la OCDE es 24%¹.

La informalidad afecta de forma diferenciada a los hogares más vulnerables que viven en arriendo: el 10% más pobre de los hogares destina el 71% de su ingreso mensual al pago del arrendamiento, y el valor del canon que suelen pagar, como porcentaje del valor de la vivienda arrendada, es cerca de tres veces mayor al del 10% más rico de la población.

Lo anterior se explica principalmente por el hecho de que la población de menores recursos tiene en su mayoría trabajos informales, con lo cual sus posibilidades de arriendo son también en el marco de la informalidad. Esto implica que los arrendadores se ven obligados a cobrar una prima de riesgo, que en algunos casos alcanza a duplicar el monto del canon de arrendamiento como proporción del valor de la vivienda, en comparación con los contratos formales.

Por otro lado, al analizar las ventas de vivienda de interés prioritario (VIP) se observa que han venido presentando un bajo dinamismo. En particular, se evidencia una tendencia decreciente en el

¹ Fuente: Affordable Housing Database, OCDE.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 7 de 64

número de VIP vendidas desde inicios del 2015. Además, al estudiar el valor de las ventas de vivienda, se tiene que las VIP representan menos del 2% del total del mercado². Esto evidencia la carencia en la oferta de vivienda para el segmento de la población de bajos recursos, que como ya se ha mencionado, viven en arriendo informal, en viviendas de baja calidad y a un costo relativamente elevado.

En este contexto surge Semillero de Propietarios, un programa de arrendamiento social impulsado por el Gobierno Nacional, mediante el cual se busca formalizar el arrendamiento y generar un historial bancario para los beneficiarios de manera que puedan acceder a herramientas de crédito y convertirse en propietarios.

² Fuente: Coordinada Urbana - Camacol



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 8 de 64

2. Objetivo y alcance del manual

El presente Manual Operativo tiene el objetivo de establecer los procedimientos y lineamientos técnicos, jurídicos y operativos para la ejecución del programa Semillero de Propietarios.

El Manual Operativo es un documento de referencia y consulta para todos los agentes involucrados en la ejecución y monitoreo del programa. Además, está disponible para consulta en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por parte de cualquier persona que esté interesada en conocer su funcionamiento.

El Manual Operativo describe la estructura y la operación del programa, teniendo en cuenta los agentes involucrados, los componentes conceptuales, normativos y los lineamientos administrativos y reglamentarios asociados a cada etapa.

Este Manual Operativo será actualizado o modificado de acuerdo con los ajustes que se requieran del programa Semillero de Propietarios, o los cambios normativos que se produzcan.

SIGLAS

GIA	Gestor Inmobiliario Arrendador
MCY	Mi Casa Ya
MO	Manual Operativo
MVCT	Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio
SISBEN	Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios para Programas Sociales
SFVA	Subsidio Familiar de Vivienda para Arrendamiento





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 9 de 64

3. Marco jurídico

- Ley 3 de 1991 Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.
- Ley 820 de 2003 Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1469 de 2011 Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.
- Ley 1537 de 2012 Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 2413 de 2018 Por el cual se adiciona el capítulo 6 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios” y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1467 de 2019 “Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social “





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 10 de 64

- Decreto 1533 de 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”
- Decreto 57 de 2021 “Por el cual se modifica y adicional el capítulo 6 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y se dictan otras disposiciones”
- Ley 2079 de 2021 “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 11 de 64

4. Estructura del programa Semillero de Propietarios

4.1. Presentación del programa

Semillero de Propietarios es un programa de arrendamiento social cuya ejecución se organiza en tres fases: (i) la etapa previa, que consiste en el registro y la postulación de los hogares que **posiblemente** sean beneficiarios, gestores inmobiliarios y viviendas; (ii) la fase de arrendamiento subsidiado, que tendrá un término de hasta veinticuatro (24) meses, durante los cuales los hogares beneficiarios vivirán en arrendamiento, recibirán un subsidio del Gobierno Nacional para pagar parte del canon mensual y, cuando aplique, realizarán un aporte (ahorro) para facilitar la adquisición de una vivienda digna a la terminación de esta fase; y (iii) la fase de adquisición, en la cual, con el ahorro logrado durante la fase de arrendamiento y la articulación con los programas y/o subsidios de adquisición, particularmente, con el programa Mi Casa Ya, el hogar arrendatario podrá convertirse en propietario. Así pues, Semillero de Propietarios se constituye en una solución de vivienda digna para los hogares colombianos y migrantes.

4.2. Objetivos

4.2.1. *Objetivo general*

El objetivo general del programa Semillero de Propietarios es facilitar el acceso a una solución de vivienda digna para la población cuyos ingresos son iguales o inferiores a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), por medio de una política de arrendamiento social y arrendamiento social con opción de compra.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 12 de 64

4.2.2. *Objetivos específicos*

Los objetivos específicos del programa Semillero de Propietarios son:

- Promover la formalización del arrendamiento en Colombia.
- Fomentar la inclusión financiera de la población objetivo del programa por medio de:
 - La apertura de instrumentos financieros para la canalización de los recursos a cargo del hogar.
 - La generación de un historial bancario, a través del pago cumplido del arriendo y del aporte a cargo del hogar.
 - La contribución al cierre financiero del crédito de vivienda o leasing habitacional con los recursos ahorrados durante la fase de arrendamiento.
- Estimular la construcción de vivienda de interés prioritario y social en el país.

4.3. Definiciones

Además de las definiciones contenidas en el artículo 2.1.1.6.1.1 del decreto 1077 de 2015 o la norma que la modifique o complemente, para el entendimiento e interpretación de este manual se considerarán las siguientes definiciones:

- **Aporte del hogar:** es un monto mínimo de propiedad del hogar, que este debe aportar mensualmente durante la etapa de arrendamiento subsidiado al producto financiero que se defina para tal efecto, el cual puede estar destinado a facilitar el ejercicio de la opción de compra y es constante durante los 24 meses de la fase de arrendamiento. Durante esta etapa estos recursos solo podrán usarse como instrumento para hacer efectivas las garantías que los hogares beneficiarios constituyan para respaldar el cumplimiento de sus





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 13 de 64

obligaciones con el garante del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

El monto mínimo que aportará el hogar mensualmente durante el periodo del arrendamiento subsidiado será de:

- a) 0,25 SMMLV para los hogares con resolución de asignación anterior al 19 de enero de 2021
 - b) 30% del valor mensual del canon de arrendamiento pactado, para los hogares con resolución de asignación de fecha igual o posterior al 19 de enero de 2021, salvo aquellos que ya tengan resolución con el porcentaje establecido en el literal a).
- **Sistema de información de Semillero de Propietarios:** es la herramienta tecnológica a través de la cual se llevarán a cabo las actividades de postulación de gestores inmobiliarios, viviendas y hogares, solicitud de asignación del subsidio y obtención de informes de soporte para giros del subsidio a los gestores inmobiliarios. A su vez, mediante esta herramienta se llevarán a cabo los reportes de información de los gestores inmobiliarios y las entidades financieras durante la etapa de arrendamiento. Así, el sistema de información se constituye en uno de los canales de comunicación del programa, al permitir el flujo de información entre los diferentes agentes involucrados.
 - **Hogar migrante.** Es aquel conformado por una o más personas de nacionalidad venezolana 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 y cuyos miembros mayores de edad sean de la citada nacionalidad, residan en Colombia y cuenten con cédula de extranjería vigente,





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 14 de 64

Permiso Especial de Permanencia - PEP- vigente, o el instrumento que defina el Gobierno nacional, y que cumplan los requisitos de acceso señalados en la presente Sección

- **Propietario - Inversionista:** personas naturales o jurídicas propietarias de una o varias unidades de vivienda nueva o usada que cumplan con las condiciones del programa y que, en virtud de un instrumento contractual, entregan la administración de los inmuebles a un gestor inmobiliario para la suscripción de los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra en el marco del programa Semillero de Propietarios.
- **Entidad Verificadora:** persona natural o jurídica contratada para realizar la validación de la información presentada en el registro y postulación de los hogares, los gestores inmobiliarios, y las viviendas, para la verificación del cumplimiento de los requisitos de ingreso al programa³ y asignación del subsidio de arrendamiento.
- **Entidades financieras:** entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que tienen a disposición de los hogares beneficiarios el producto financiero que cumpla con las condiciones dispuestas en este Manual Operativo. Las entidades financieras que tengan en su portafolio de productos el instrumento financiero del programa, deben realizar el seguimiento y reporte del comportamiento de pago de los hogares beneficiarios en el sistema de información de Semillero de Propietarios o por el canal que se determine por FONVIVIENDA para el reporte y envío de la información.

³ La verificación documental realizada por esta entidad no excluye los estudios individuales que deban realizar las entidades financieras a las cuales los beneficiarios les soliciten financiación del inmueble en la fase de adquisición.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 15 de 64

- **Garantes de los contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra:**
Aseguradoras y afianzadoras encargadas de expedir la garantía para cubrir los riesgos derivados del posible incumplimiento de los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra que se suscriban en el marco del programa.

4.4. Agentes y roles

4.4.1. Hogar beneficiario

Aquel conformado 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 y, que al cumplir con los requisitos de acceso establecidos en los Artículos 2.1.1.6.3.2 y 2.1.1.6.9.2 del Decreto 1077 de 2015, puede convertirse en beneficiario del SFV para Semillero de Propietarios.

4.4.1.1. Obligaciones

El hogar beneficiario debe cumplir con las obligaciones dispuestas en el artículo 2.1.1.6.3.3 del Decreto 1077 de 2015 y las que se establezcan en el presente manual.

4.4.2. Gestor inmobiliario

Son aquellas personas naturales, jurídicas o patrimonios autónomos encargados de la suscripción de los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador, así como de efectuar la administración de las unidades de vivienda, sean propietarios o no de las mismas. Su gestión se enmarcará dentro de lo resuelto en el Decreto 1077 de 2015 y lo contemplado en el presente manual, y le serán aplicables en su integralidad las disposiciones de la





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 16 de 64

Ley 820 de 2003 y demás normas que regulen la actuación del arrendador de vivienda urbana. Las condiciones de su participación, así como las obligaciones dispuestas en el presente manual.

4.4.2.1. Obligaciones

Con su postulación y posterior habilitación, el gestor inmobiliario se obliga a cumplir con la normativa que rige el programa, la Ley 820 de 2003 y sus decretos reglamentarios y las obligaciones que se establecen a continuación:

1. Remitir la información que le sea solicitada por el MVCT o FONVIVIENDA que se relacione con el programa.
2. Informar a FONVIVIENDA cuando el hogar beneficiario se encuentre en mora en el pago del porcentaje del canon a su cargo, o cuando presente incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.
3. Informar a FONVIVIENDA el inicio de cualquier trámite administrativo que se adelante en su contra por parte de la autoridad competente en ejercicio de las potestades otorgadas por el artículo 32 de la Ley 820 de 2003.
4. Informar a FONVIVIENDA cuando se produzca la cancelación o suspensión de su matrícula de arrendador por parte de la autoridad competente, indicando el nombre del gestor inmobiliario que se encuentre habilitado en el programa, al que cederá los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra de los hogares beneficiarios, o su compromiso de cederlos al gestor que le indique FONVIVIENDA.
5. Informar a FONVIVIENDA cuando se presente cualquier hecho que pueda afectar la ejecución de los contratos de arrendamiento a su cargo.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 17 de 64

6. Abstenerse de solicitar la asignación de nuevos subsidios cuando más del 50% de la totalidad de hogares beneficiarios arrendatarios con los que ha suscrito contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, se encuentren en mora en el pago del porcentaje del canon a su cargo.
7. Restituir a FONVIVIENDA el dinero girado a título de pago anticipado del SFV que no fue aplicado al canon de arrendamiento, según se dispone por la Resolución 1458 de 2019 de Fonvivienda.
8. Entregar a los hogares beneficiarios al momento de suscribir el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, el documento “ABC del programa de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios””.

El incumplimiento de cualquiera de éstas obligaciones impedirá que el Gestor Inmobiliario postule nuevas viviendas o solicite la asignación de nuevos SFV. Lo anterior, sin perjuicio de las demás sanciones o acciones que FONVIVIENDA o las autoridades competentes inicien en su contra cuando haya lugar a ello.

4.4.3. Sociedad Fiduciaria.

Entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, entendida como aquella que administra en calidad de vocera, el Patrimonio Autónomo que se constituye con los recursos que transfiere FONVIVIENDA y los demás que recibe de terceros para la ejecución del programa. En virtud de lo anterior, esta entidad administra los recursos incorporados, pudiendo suscribir contratos a nombre del patrimonio autónomo y efectuar los desembolsos de recursos necesarios para la ejecución del programa.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 18 de 64

4.5. Instrumento financiero

4.5.1. Objetivos del Instrumento

El producto financiero tiene como objetivo que los recursos depositados a título de aporte durante el periodo de arrendamiento subsidiado, a su terminación, se constituyan como parte de la cuota inicial del hogar para la compra del inmueble, y como una garantía del hogar a favor del garante principal del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra durante la ejecución de la fase de arrendamiento.

Los hogares beneficiarios podrán autorizar a las entidades financieras a través de la suscripción del formato definido para tal efecto, el suministro de la información respectiva a FONVIVIENDA, a otras entidades del sector financiero, y al gestor inmobiliario a través del cual se ha vinculado como beneficiario del SFV. Lo anterior, teniendo en cuenta que a través del programa se busca la consolidación de un historial bancario que le facilite al hogar beneficiario el acceso a mecanismos de financiación para la adquisición de la vivienda y, dado que el incumplimiento de las obligaciones del hogar (pago del canon y el aporte) se constituye como causal de pérdida y restitución del subsidio.

4.5.2. Características del Instrumento Financiero

La apertura del instrumento financiero se hará conforme los procedimientos y validaciones normativas y de riesgo propias de las entidades financieras. El instrumento financiero debe cumplir las siguientes condiciones:





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 19 de 64

1. Su apertura debe ser sin costo y accesible para el usuario, sin perjuicio de los costos ordinarios derivados de la operación del producto.
2. La generación de impuestos sobre el producto se aplicará de acuerdo con la normatividad vigente.
3. Sus condiciones contractuales deben generar los incentivos adecuados para que el hogar no retire los recursos depositados.
4. Funcionar como un medio transaccional de modo que el hogar beneficiario pueda girar el aporte y el porcentaje del canon a su cargo, y que este último pueda ser transferido al gestor inmobiliario correspondiente.
5. Permitir que se efectúen consignaciones por valores inferiores o superiores a la suma del aporte y del porcentaje del canon que le corresponde.
6. Los recursos depositados como aporte del hogar en el instrumento deben funcionar como una garantía a favor del garante principal del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.
7. Generar rendimientos financieros a favor de los hogares que depositen allí los recursos.
8. Los movimientos (depósitos y transferencias) del instrumento deben tener un registro que pueda ser consultado por la entidad otorgante del subsidio y por otras entidades del sector financiero.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 20 de 64

9. Operará la inembargabilidad de los recursos del producto financiero de acuerdo con la normatividad vigente establecida en las Cartas Circulares correspondientes expedidas por la Superintendencia Financiera.

4.5.3. Operatividad del producto financiero

A continuación, se describe el esquema operativo del producto financiero en las diferentes fases del programa.

4.5.3.1.1. Etapa previa

Después de que el hogar es habilitado al programa y selecciona una vivienda, el gestor inmobiliario debe evaluar si le emite o no concepto favorable. En caso de emitirlo, el sistema de información le arroja al beneficiario un documento que certifica el visto bueno del gestor inmobiliario junto con la siguiente información:

- Identificación del gestor inmobiliario (razón social y número de NIT).
- Tipo de cuenta (ahorros o corriente) y número de cuenta bancaria del gestor inmobiliario a la cual se deben transferir los pagos del canon de arrendamiento.
- Valor del canon de arrendamiento de la vivienda de la que obtuvo el concepto favorable, diferenciando lo correspondiente al subsidio del Gobierno y lo correspondiente al canon a cargo del hogar.
- Nombre del jefe del hogar que obtuvo concepto favorable.
- Tipo y número de identificación del jefe de hogar con concepto favorable.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 21 de 64

- ID del hogar para verificación en la plataforma
- Garante del contrato de arrendamiento (razón social y número de NIT).

Una vez recibido el concepto favorable, el hogar deberá acercarse a la entidad financiera de su elección que cuente con el instrumento de Semillero de Propietarios, para realizar la apertura del producto. El beneficiario podrá aportar el documento del concepto favorable o la entidad financiera podrá consultarlo mediante la plataforma de información. Posteriormente, la entidad financiera solicitará la información que requiere para la apertura, realizará las verificaciones internas en materia de conocimiento del cliente, SARLAFT y demás actividades propias de la apertura de sus productos. Al finalizar el proceso de apertura, el gestor inmobiliario verificará en la plataforma de información la creación del instrumento que fue ingresada por la entidad financiera para suscribir el contrato de arrendamiento.

4.5.3.1.2. Fase de arrendamiento

Durante la fase de arrendamiento, y salvo las excepciones dispuestas por la normativa vigente, el beneficiario debe consignar cada mes, el valor correspondiente al aporte del hogar y al porcentaje de canon que le corresponde en el instrumento financiero que cumpla con las exigencias del programa. Esto lo puede realizar en una única consignación o con el número de consignaciones que considere necesarias, siempre y cuando para el día diez (10) de cada mes - día calendario - el total de consignaciones de ese mes, corresponda al valor del canon más el aporte del hogar mensual.

Posteriormente, la entidad financiera girará los recursos del canon de arrendamiento a cargo del hogar al gestor inmobiliario correspondiente, el día once (11) de cada mes, o el día hábil después, y congela los recursos del aporte del hogar de ese mes. Es decir, los recursos congelados no podrán ser utilizados como fuente de pago del canon de arrendamiento de meses posteriores.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 22 de 64

En los casos en los cuales el valor consignado en un mes sea inferior al canon más el aporte del hogar mensual, la entidad financiera debe priorizar el pago del canon al gestor inmobiliario. Incluso, en los casos en que los recursos girados sean inferiores a la totalidad del canon a cargo del hogar, la entidad financiera debe girar el valor parcial al gestor inmobiliario. Todo lo anterior, sin perjuicio de que opere la declaración de posible incumplimiento desde el primer mes en el cual se presente dicha situación, pérdida y restitución del subsidio en los términos del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o complemente.

Ahora bien, en los casos en los cuales el valor total consignado dentro de los 10 primeros días en un mes sea superior al canon más el aporte del hogar mensual, la entidad financiera debe entender estos recursos como aporte adicional del hogar que se congela ese mes.

Por otro lado, si el beneficiario desea retirar los recursos del instrumento durante la fase de arrendamiento, la entidad financiera debe informar a FONVIVIENDA, dado que esto se constituye en una causal de restitución del subsidio del beneficiario. Posteriormente, FONVIVIENDA deberá informar la situación al gestor inmobiliario.

Adicionalmente, durante la fase de arrendamiento del programa, el beneficiario no podrá realizar ningún tipo de traslados del instrumento entre entidades financieras.

Nota: En cualquier caso, y según la normativa que rige el asunto, se podrá generar un reporte mensual a los gestores inmobiliarios a través del cual se pueda consultar los pagos efectuados por cada hogar beneficiario con el cual hayan suscrito contrato de arrendamiento.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 23 de 64

4.5.3.1.3. Fase de adquisición

Al finalizar, o durante los veinticuatro (24) meses de la fase de arrendamiento, y siempre que se trate de vivienda nueva, es decir aquella que al momento de ingresar al programa no había sido habitada, el beneficiario podrá adquirir el inmueble que ocupó durante la etapa de arrendamiento y que fue postulado como vivienda nueva si así lo ha establecido mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra, o la suscripción de un otro-si al contrato de arrendamiento, o podrá adquirir una vivienda diferente en condición de vivienda nueva. Si es así, una vez terminado el contrato de arrendamiento el gestor inmobiliario deberá expedir el respectivo paz y salvo en el que conste el pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento que fueron objeto del subsidio, la entidad financiera debe informar a FONVIVIENDA que se llevará a cabo un traslado de recursos del instrumento al vendedor del inmueble, y el protocolo de giro es propio de cada entidad financiera.

De otra parte, si el beneficiario desea retirar los recursos del instrumento al finalizar la fase de arrendamiento, el protocolo de retiro de los recursos es propio de cada entidad financiera, previa expedición del correspondiente paz y salvo por parte del gestor inmobiliario.

4.5.3.2. Flujo de información entre el instrumento financiero y el sistema de información del programa

Con el objetivo de hacer un seguimiento del hábito de pago mensual de los beneficiarios y de desarrollar su historial bancario, las entidades financieras deben llevar a cabo un registro de los movimientos realizados en el instrumento financiero. Esto lo deben realizar por medio del sistema de información del programa, con una frecuencia mensual, de manera que toda la información de los beneficiarios se centralice en el mismo, y pueda ser de fácil acceso para FONVIVIENDA y las





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 24 de 64

demás entidades financieras. El sistema estará habilitado para realizar cargues masivos de la información de varios beneficiarios. La información que deben proporcionar por beneficiario es la siguiente:

- Nombre del titular de la cuenta del producto financiero
- Tipo y número de documento de identidad del beneficiario jefe del hogar
- Valor mensual a consignar (lo establecido en el contrato de arrendamiento del canon a cargo del hogar más el aporte del hogar que corresponde a 0.25 SMMLV para los hogares beneficiarios antes del 19 de enero de 2021 y de 30% del valor del canon para los hogares beneficiarios con posterioridad a dicha fecha).
- Ingresos del instrumento financiero (consignaciones del hogar)
- Egresos del instrumento financiero (transferencias al gestor inmobiliario)
- Saldo de la cuenta (aporte del hogar)
- Fechas de consignaciones

Adicionalmente, las entidades financieras deberán suministrar a FONVIVIENDA los informes y reportes que le sean solicitados, en el marco del seguimiento en materia de acompañamiento social y educación financiera que se brinda a las familias, y deberán suministrar al gestor inmobiliario la información detallada por beneficiario correspondiente al giro del canon de arrendamiento mensual.

4.6. Contrato de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra

El contrato de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra se encuentra sujeto a la normativa colombiana en especial lo dispuesto en la ley 820 de 2003. FONVIVIENDA en ejercicio de la facultad otorgada por el decreto 1077 de 2015 a dispuesto que los contratos de arrendamiento y





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 25 de 64

arrendamiento con opción de compra que se celebren en el programa, incluyan adicionalmente las cláusulas mínimas dispuestas en el presente manual, sin embargo, el gestor inmobiliario como experto en la actividad de arrendamiento, es responsable de que el contenido y acuerdos pactados en los contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, se encuentren acordes con la normativa colombiana que rige la materia. FONVIVIENDA no tiene vinculación contractual alguna con el GI ni con el hogar beneficiario, motivo por el cual no es parte ni interviene en sus acuerdos, los cuales se suscriben bajo el principio de la autonomía de la voluntad.

Para la suscripción del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra o del modificadorio, el gestor inmobiliario debe verificar la apertura del instrumento financiero por parte del hogar. Esto lo puede consultar a través de la plataforma de información o lo puede verificar con el certificado de apertura del instrumento expedido por la entidad financiera. Con la suscripción del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, y el cargue del mismo al sistema de información, el gestor inmobiliario solicita la asignación del subsidio a FONVIVIENDA. En este punto, la FONVIVIENDA o la entidad verificadora valida los contratos de arrendamiento y la garantía principal del contrato de arrendamiento para proceder a la asignación de conformidad con lo descrito en el artículo 2.1.1.6.5.4 del Decreto 1077 de 2015.

La suscripción del contrato de arrendamiento podrá hacerse hasta seis (6) meses antes de la entrega de la vivienda al beneficiario por parte del gestor inmobiliario.

Al momento de efectuarse la solicitud de asignación del subsidio, el gestor inmobiliario debe indicar en el sistema de información la siguiente información:





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 26 de 64

- ID de registro de la vivienda, que se genera en el momento de habilitación de la vivienda en la plataforma.
- Valor del canon de arrendamiento pactado que incluye el costo de la garantía principal del contrato.
- Costo de la garantía de arrendamiento
- Tipo de contrato: arrendamiento simple o arrendamiento con opción de compra.
- Porcentaje de incremento del canon de arrendamiento en el mes 13.
- Empresa que expide la garantía principal del contrato, número de la garantía y su respectiva fecha de vigencia.
- Solicitud de anticipo anual del subsidio de arrendamiento, si aplica

Adicionalmente, el gestor inmobiliario deberá anexar los siguientes documentos:

- Contrato de arrendamiento
- Garantía de arrendamiento (Poliza o Fianza)
- Garantía de disposición legal en caso de solicitar el pago anticipado anual del subsidio de arrendamiento.

4.6.1.1. Cláusulas mínimas del Contrato tipo de arrendamiento

Las cláusulas mínimas que deberán incluir los contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra que se suscriban en el marco del programa, o los modificatorios a que se refiere el numeral 5.1.7 del presente manual, que garantizarán la correcta aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda y que no podrán ser objeto de modificación, serán aquellas incluidas en el contrato tipo anexo al presente manual que regulan lo referente a: canon de arrendamiento, vigencia, entrega, cesión y opción de compra (solo cuando proceda tal opción).



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 27 de 64

4.6.2. *Modificación de los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra vigentes*

Cuando se suscriban contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra con anterioridad a su habilitación en el programa, con gestores inmobiliarios que se encuentren habilitados y respecto de viviendas que cumplen con las condiciones exigidas por el programa para su postulación, podrán suscribir modificación al contrato respectivo, incorporando el clausulado mínimo exigido por el programa.

Las viviendas ocupadas por hogares que cumplan las condiciones antes señaladas, deberán ser postuladas por los gestores inmobiliarios incluyendo los documentos establecidos en este manual, debiendo el Gestor Inmobiliario indicar al momento de su postulación, que se trata de una vivienda ocupada por un hogar habilitado en el marco del programa.

Habilitada la vivienda, el Gestor Inmobiliario emitirá concepto favorable según lo establecido en el presente manual, para que el hogar proceda a la apertura del instrumento financiero

Efectuada la apertura del instrumento financiero, el hogar presentará al gestor inmobiliario, certificación bancaria que acredite la existencia de dicho instrumento y procederá a la firma del contrato modificatorio y constitución y/o modificación de la garantía de que trata el siguiente numeral.

Para efectos de la legalización del subsidio y con el fin de que se determine el periodo desde el cual se dará inicio al arrendamiento subsidiado, el hogar y el gestor deberán suscribir un nuevo documento de entrega del inmueble, el cual será firmado por las partes con posterioridad a la firma del documento modificatorio.

4.7. **Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda**

La asignación del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon mensual de arrendamiento exige que el hogar habilitado previamente en el programa cumpla con las condiciones establecidas en los artículos 2.1.1.6.5.2 y 2.1.1.6.5.3 del decreto 1077 de 2015 adicionado por el decreto 2413 de 2018, para la asignación del subsidio cuales son:





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 28 de 64

1. contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra suscrito con el gestor inmobiliario,
2. Constitución de su correspondiente garantía y
3. Apertura del instrumento financiero

Una vez se encuentre cargada los documentos, incluyendo la copia del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra o el documento modificadorio, en la plataforma de información o en el medio que establezca FONVIVIENDA, y la Entidad Verificadora haya dado el visto bueno a los documentos cargados, FONVIVIENDA procederá a la expedición del respectivo acto administrativo de asignación del subsidio familiar de vivienda.

4.7.1. Determinación del valor del Subsidio Familiar de Vivienda

El valor del SFV se determinará en consideración al valor del canon de arrendamiento pactado en el contrato, para lo cual se aplicará la siguiente formula:

Valor del SFV = Valor del canon pactado - 18% del SMMLV.

Si el resultado de la anterior operación es igual o superior a 0.6 SMMLV, el valor del subsidio será de 0.6 SMMLV. Si, por el contrario, el resultado de la operación es inferior a 0.6 SMMLV, el valor del subsidio será el resultado que arroje la operación. Cabe aclarar que el monto equivalente a los 0.6 SMMLV incluye el pago de prima de arriendo mensual.

4.8. Garantías



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 29 de 64

4.8.1. Garantía del contrato de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que suscriban los hogares habilitados en el programa, deberán ser objeto de una garantía que cubra el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas a través del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, incluyendo lo relacionado con la restitución del inmueble

4.8.1.1. Características

- La garantía deberá amparar como mínimo: el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, el pago de servicios públicos, el pago de administración de propiedad horizontal y la restitución del inmueble.
- La garantía deberá cubrir la totalidad del canon de arrendamiento, es decir, la suma del canon a cargo del hogar y el canon subsidiado por el Gobierno.
- La garantía deberá estar vigente durante el plazo o duración del contrato y cubrir un periodo de mora hasta de 36 meses.
- FONVIVIENDA podrá pagar el costo de adquisición de la garantía, ya sea directamente o a través del Patrimonio Autónomo que se constituya para la administración de los recursos del programa, cuando el canon pactado sea igual o inferior a 0.4 SMMLV.

4.8.2. Garantía del beneficiario a favor del garante principal del contrato

Con el fin de amparar las obligaciones del hogar beneficiario con el garante principal del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, la entidad financiera deberá asegurar que los recursos depositados como aporte del hogar en el instrumento financiero operen como una





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 30 de 64

garantía del hogar con el garante principal del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra. Para lo anterior se tendrán las siguientes opciones:

- Constitución de una garantía mobiliaria por medio de la suscripción de un contrato de control entre la institución depositaria (entidad financiera donde se apertura el producto financiero), el garante (beneficiario titular del producto financiero) y el acreedor garantizado (garante del contrato de arrendamiento). En este contrato, la institución depositaria acepta cumplir las instrucciones del acreedor garantizado respecto del pago de los fondos depositados en el instrumento financiero de Semillero de Propietarios. Al contrato de control, le serán aplicables en su integralidad, las disposiciones de la Ley 1676 de 2013.
- Inclusión en el clausulado del contrato de apertura del instrumento financiero, de una instrucción irrevocable por parte del hogar beneficiario en la que se indiquen las condiciones y requisitos que aseguren que los recursos depositados operen como una garantía del hogar a favor del garante principal del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, conforme los procedimiento y criterios de cada entidad financiera.

4.8.3. Garantía de disposición legal

El gestor inmobiliario que requiera el giro anticipado del valor del subsidio familiar de vivienda aplicado al canon mensual, en los términos dispuestos por el decreto 1077 o la norma que lo modifique o complemente, deberá constituir a su cargo garantía de disposición legal que cumpla con las siguientes condiciones:



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 31 de 64

a) Objeto: Pago anticipado del subsidio familiar de vivienda aplicable a contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, en favor del hogar beneficiario del programa semillero de propietarios.

b) Tomador: Será la persona jurídica habilitada como gestor inmobiliario en el programa Semillero de Propietarios.

c) Beneficiario: Fiduciaria Bogotá como vocera del patrimonio autónomo denominado Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra “Semillero de Propietarios”

d) Asegurado: Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA

e) Cobertura: 100% de los recursos del subsidio girados anticipadamente al Gestor Inmobiliario (tomador), no aplicados al canon de arrendamiento.

f) Vigencia: Quince (15) meses contados a partir de la fecha de expedición de la Resolución por la que se asignó el subsidio familiar de vivienda al hogar beneficiario del programa de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”.

La garantía de disposición legal, en todo caso deberá constituirse conforme lo dispuesto por la resolución 1458 de 2019 expedida por FONVIVIENDA, y ser aprobada por la sociedad fiduciaria que obra como vocera del fideicomiso -El programa de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra “Semillero de Propietarios”-.

5. Esquema operativo del programa

5.1. Etapa previa





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 32 de 64

La etapa previa incluye el registro y habilitación del hogar posible beneficiario, la postulación del gestor inmobiliario, la postulación de la vivienda, la apertura del producto financiero, la suscripción del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, la constitución de las garantías del programa y la asignación del subsidio familiar de vivienda.

5.1.1. Postulación de los hogares

Los hogares que estén interesados en participar en el programa y que eventualmente se conviertan en beneficiarios del subsidio familiar de vivienda aplicado al canon mensual, deben inscribirse en el sistema de información del programa, o por el medio que establezca FONVIVIENDA, allegando la documentación especificada en esta sección. Posteriormente, se realiza un análisis de consistencia documental para determinar que la información suministrada por los postulantes sea completa y cumpla con los requisitos exigidos en el programa. Si es así, el hogar queda habilitado en la plataforma de información e inscrito como potencial beneficiario.

Si surtida la revisión documental el hogar postulante no es habilitado para participar en el programa por encontrarse incompleta la información suministrada o por inconsistencias en la misma, dicho hogar podrá realizar una nueva postulación.

La documentación requerida para el acceso del hogar al programa se presenta a continuación:

1. Cuestionario de inscripción debidamente diligenciado y suscrito por el hogar.
2. Certificación de ingresos de todos los miembros del hogar. En los casos en que los independientes auto-reporten sus ingresos, esta declaración se entenderá rendida bajo gravedad de juramento. Adicionalmente, los independientes que auto-reporten sus





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 33 de 64

ingresos deberán registrar un puntaje del Sisbén que se encuentre en el rango que se presenta a continuación:

Área	Puntaje Sisbén
Área 1: Principales ciudades sin sus áreas metropolitanas: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Cúcuta, Ibagué, Pereira, Villavicencio, Pasto, Montería, Manizales y Santa Marta.	0 – 48,0
Área 2: Resto urbano	0 – 58,6

Los hogares que se encuentren dentro de las condiciones de enfoque diferencial descritas en el Artículo 2.1.1.6.3.1 del Decreto 1077 de 2015 deben indicar en el formulario de inscripción la condición en la que se encuentren, declaración que se entenderá rendida bajo gravedad del juramento sin perjuicio de la verificación a través de los respectivos cruces en bases de datos. En el caso de personas en situación de discapacidad, el hogar debe anexar la certificación médica que legitime su condición.

El resultado de la habilitación al programa le será notificado al hogar postulante por medio de un correo electrónico y podrá consultarlo en la plataforma de información. Los hogares que sean habilitados podrán buscar dentro de la oferta del programa viviendas para arrendar, debiendo cumplir con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para poder convertirse en beneficiarios del SFV.

Parágrafo: HOGARES MIGRANTES. Para el caso de los hogares migrantes, su postulación se realizará mediante el mismo procedimiento, debiendo diligenciar el cuestionario que existe en el sistema de



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 34 de 64

información , y los ingresos se registrarán mediante el sistema de auto-reporte sin necesidad de registro en el SISBEN.

Nota: En todo caso de acuerdo con el Decreto 2413 de 2018 el puntaje SISBEN será definido por el MVCT mediante acto administrativo.

5.1.2. Registro del gestor inmobiliario

Los gestores inmobiliarios que estén interesados en participar en Semillero de Propietarios deben inscribirse en la plataforma de información del programa y allegar la documentación que se detalla en el presente numeral. Posteriormente, la Entidad Verificadora realiza una revisión de consistencia documental de la información para determinar que el gestor inmobiliario cumpla con los requisitos aquí establecidos. De ser así, este queda habilitado en el sistema de información del programa para ofertar las viviendas que sean de su propiedad o aquellas que tenga bajo su administración, suscribir contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra con los hogares habilitados y solicitar la asignación del SFV en favor del hogar que cumpla con las condiciones para la asignación.

5.1.2.1. Documentación para la habilitación de Personas Jurídicas como Gestores Inmobiliarios del Programa.

5.1.2.1. Documentación para la habilitación de Personas Jurídicas como Gestores Inmobiliarios del Programa.

1. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al registro en la plataforma, en el que se evidencie que el objeto de la persona jurídica es acorde con las actividades a desarrollar como Gestor, en el





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 35 de 64

caso de patrimonios autónomos, se debe presentar el certificado el de representación legal de la Superintendencia Financiera de Colombia expedido dentro de los (30) días anteriores al registro en la plataforma, y adjuntar copia del contrato de fiducia el cual detalle las actividades a desarrollar como gestor.

2. Certificados de antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales de todos los representantes legales, expedidos dentro de los treinta (30) días anteriores al registro en la plataforma, en los que no se registren sanciones o anotaciones, para el caso de patrimonios autónomos los certificados corresponderán a los representantes legales de las sociedades fideicomitentes vinculadas en el contrato de fiducia.
3. Certificados de antecedentes judiciales y fiscales de la persona jurídica, expedidos dentro de los treinta (30) días anteriores al registro en la plataforma, en los que no se registren sanciones o anotaciones, para el caso de patrimonios autónomos los certificados corresponderán a las sociedades fideicomitentes vinculadas en el contrato de fiducia.
4. Matrícula de arrendador emitida por la autoridad administrativa competente, según lo establecido en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 de todos los municipios en los cuales planea postular viviendas, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto 051 de 2004.
5. Declaración en la que manifieste de manera expresa que conoce y acepta las obligaciones establecidas en este manual.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 36 de 64

6. Certificado de la cuenta bancaria en la que se harán los giros del subsidio familiar de vivienda aplicado al canon mensual de arrendamiento, el cual debe haber sido expedido dentro de los treinta (30) días anteriores al registro en la plataforma.

7. Cuestionario y formulario de postulación del gestor inmobiliario completamente diligenciado. El puntaje mínimo que debe obtener el gestor en el cuestionario es 40%.

5.1.2.2. Documentación para la habilitación de Personas Naturales como Gestores Inmobiliarios del Programa.

1. Certificados de antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales de la persona natural, expedidos dentro de los treinta (30) días anteriores al registro en la plataforma, en los que no se registren sanciones o anotaciones.

2. Certificado de Matricula mercantil expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores al registro en la plataforma.

3. Matrícula de arrendador emitida por la autoridad administrativa competente, según lo establecido en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 de todos los municipios en los cuáles planea postular viviendas, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto 051 de 2004.

4. Las demás mencionadas en los puntos 5 a 7 del numeral 4.5.3.1

5.1.2.3. Habilitación del GI





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 37 de 64

Realizada la inscripción, FONVIVIENDA o la entidad encargada de la validación realizará una verificación de la consistencia documental para determinar si el gestor inmobiliario cumple con los requisitos antes señalados para participar en el programa. En los casos en que el gestor inmobiliario sea un Patrimonio Autónomo y otorgue mandato sobre los bienes a el/los fideicomitentes, serán estos quienes deberán aportar la documentación y cumplir los requisitos. En caso de que no se otorgue mandato sobre los bienes, será la Sociedad Fiduciaria quien deberá aportar la documentación y cumplir con los requisitos.

El resultado de la verificación, le será notificado al gestor inmobiliario postulante al correo electrónico registrado al momento de la inscripción o podrá consultar el resultado en el sistema de información. Aquellos GI que resulten habilitados, podrán iniciar con la postulación de viviendas para ser objeto de arrendamiento en el marco del programa.

5.1.3. Postulación de la vivienda

Los gestores inmobiliarios habilitados podrán adelantar el proceso de postulación de viviendas que cumplan con las exigencias del programa. Para el proceso de postulación de viviendas, se deberá anexar para cada vivienda que se postule los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los treinta (30) días anteriores al acto de postulación de la vivienda, en el que conste que el propietario es el gestor inmobiliario o la persona natural o jurídica que haya entregado las viviendas en administración.

En el caso de que las viviendas postuladas se encuentren en construcción a la fecha de postulación, el Gestor Inmobiliario deberá presentar certificación expedida por el





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 38 de 64

Interventor o Supervisor Técnico del proyecto en la cual se indique la fecha de terminación y entrega de las viviendas, la cual en todo caso no podrá ser superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de postulación de la vivienda. Una vez se individualice cada inmueble, el Gestor Inmobiliario deberá realizar el cargue del respectivo certificado de tradición; en caso de realizarse el cargue masivo o simultáneo de un número igual o superior a 25 inmuebles en construcción que ya hayan sido individualizados y que sean inmuebles administrados en el marco de un esquema fiduciario, el Gestor Inmobiliario podrá realizar el cargue del certificado de tradición y libertad del predio de mayor extensión y complementarlo mediante una certificación expedida por el vocero del patrimonio autónomo en su calidad de titular de derecho real de dominio en la cual se manifieste que continúa teniendo dicha condición y que los inmuebles no han tenido ningún proceso de transferencia de dominio en el tiempo transcurrido entre el acto de individualización y el acto de postulación de las viviendas.

Una vez transcurrido el plazo señalado en el mencionado documento, deberá allegarse una nueva certificación expedida por el Interventor o Supervisor Técnico del proyecto en la cual se señale que las viviendas han sido terminadas.

2. Certificado de tradición y libertad expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los treinta (30) días anteriores al acto de postulación de la vivienda, en el que conste que el propietario es el gestor inmobiliario o la persona natural o jurídica que haya entregado las viviendas en administración.

En el caso de que las viviendas postuladas se encuentren en construcción a la fecha de postulación, el Gestor Inmobiliario deberá presentar certificación expedida por el Interventor o Supervisor Técnico del proyecto en la cual se indique la fecha de terminación





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 39 de 64

y entrega de las viviendas, la cual en todo caso no podrá ser superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de postulación de la vivienda. Una vez transcurrido el plazo señalado en el mencionado documento, deberá allegarse una nueva certificación expedida por el Interventor o Supervisor Técnico del proyecto en la cual se señale que las viviendas han sido terminadas.

3. Cuando aplique, copia del contrato de administración inmobiliaria suscrito por el gestor inmobiliario postulante y el propietario del bien inmueble, en el que deberán aparecer claramente expresados el nombre de quien concede la administración (propietario) y sus datos de contacto.
4. En caso de que la matrícula anexada al momento de la inscripción no corresponda con el municipio en el que se ubica el inmueble a postular, el gestor inmobiliario deberá realizar el cargue en el sistema de información de la Matrícula de arrendador emitida por la autoridad administrativa competente del municipio donde se encuentra la vivienda, según lo establecido en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.
5. Certificación de idoneidad de la vivienda⁴ suscrito por el gestor inmobiliario donde se constate que la vivienda fue construida con posterioridad al primero (1) de enero de 1990, que cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía, que el valor del canon se fijó cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 18 de la ley 820 de 2003 y que la licencia de construcción cuenta con la norma sismo resistente vigente al momento de su expedición. La certificación debe presentarse en el formato adjunto al presente Manual Operativo.

⁴ Este certificado no excluye los posibles estudios individuales que deba realizar la entidad a la cual el beneficiario le solicite financiación de la vivienda, en la fase de adquisición, conforme a las políticas propias.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 40 de 64

6. Registro fotográfico en el que se detallen las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

4.5.4.1 Postulación de viviendas no individualizadas

El gestor inmobiliario podrá postular inmuebles con las siguientes características:

1. Inmuebles que son físicamente independientes, entendido como viviendas que poseen puerta, y al menos los espacios privados independientes: dormitorio, baño, cocina, pero que a la fecha de registro en el sistema de información no han sido individualizados, es decir, que no cuentan con matrícula inmobiliaria propia.
2. El predio de mayor extensión corresponde a un desarrollo de vivienda urbana, fue construido con posterioridad al primero (1) de enero de 1990, cuenta con servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía.
3. El valor del canon se fijó cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 18 de la ley 820 de 2003
4. El contrato de arrendamiento se suscribirá haciendo mención expresa a que se enmarca en la modalidad de contrato compartido, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley 820 de 2003

Se deberá cargar la siguiente documentación en el sistema de información:

1. Certificado de tradición y libertad del predio de mayor extensión expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los treinta (30) días anteriores al acto de postulación de la vivienda, en el que conste que el propietario es el gestor inmobiliario o la persona natural o jurídica que haya entregado las viviendas en administración. En el proceso de creación de la vivienda en el sistema de información del programa, el gestor inmobiliario deberá identificar el inmueble con el número de matrícula





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 41 de 64

- inmobiliaria del predio de mayor extensión, seguido de un guión “ - “, y el número de identificación propio de la vivienda, por ejemplo: 230-123456-T2AP103
2. Cuando aplique, copia del contrato de administración inmobiliaria suscrito por el gestor inmobiliario postulante y el propietario del bien inmueble, en el que deberán aparecer claramente expresados el nombre de quien concede la administración (propietario) y sus datos de contacto.
 3. Certificación de idoneidad de la vivienda suscrito por el gestor inmobiliario con menos de treinta (30) días de anterioridad al registro donde se constate las condiciones de la vivienda no individualizada. La certificación debe presentarse en el formato adjunto al presente Manual Operativo.
 4. Registro fotográfico en el que se detallen las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Con respecto al término de la garantía legal de que trata el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, para efectos de las viviendas nuevas que se postulan a Semillero de Propietarios, este empezará a contar desde el momento en que el productor, constructor o proveedor entrega el bien inmueble al consumidor o destinatario.

Una vez realizada la postulación de la vivienda, FONVIVIENDA o la entidad encargada de la validación realizará una verificación documental para determinar si la información suministrada es consistente. El resultado de la habilitación de la vivienda al programa le será notificado al gestor inmobiliario por medio de un correo electrónico y podrá consultarlo en la plataforma de información.

En todo caso, en cualquier momento se podrá verificar la información entregada por los gestores inmobiliarios con respecto a la idoneidad de las viviendas.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 42 de 64

5.1.4. *Búsqueda y selección de viviendas por parte de potenciales beneficiarios*

Una vez el hogar queda habilitado, en el sistema de información encontrará las opciones para elegir una vivienda.

El beneficiario contará con material visual e información general de la vivienda, información con la cual podrá postularse a aquella que se ajust a sus necesidades y preferencias, y el gestor inmobiliario es notificado con la solicitud del hogar. Posteriormente, el gestor inmobiliario evalúa al hogar postulado y determina si emite o no concepto favorable de acuerdo con los análisis de riesgo que efectúe directamente y/o a través de la entidad que asumirá el rol de garante principal del contrato. El concepto favorable o desfavorable del gestor inmobiliario será registrado en el sistema de información del programa. En caso de no emitirse concepto favorable, el hogar queda habilitado para seleccionar otra vivienda.

En los casos en que un número plural de potenciales beneficiarios solicite la misma vivienda, la plataforma de información congelará la oferta de la vivienda cuando reciba cincuenta (50) solicitudes. El gestor inmobiliario deberá realizar la evaluación de estos solicitantes de acuerdo con sus criterios de selección y elegirá uno, a quien emitirá el concepto favorable y al que marcará en el sistema de información. Automáticamente, la plataforma identificará que la vivienda seleccionada se encuentra en proceso de suscripción de contrato de arrendamiento.

Una vez emitido el concepto favorable por parte del gestor inmobiliario, el potencial hogar beneficiario debe acercarse a una entidad financiera para realizar la apertura del instrumento financiero descrito en este Manual Operativo. Para esto, debe aportar el concepto favorable del gestor inmobiliario, documento que también estará disponible en el sistema de información. El concepto favorable contiene los datos de identificación del gestor inmobiliario, información del





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 43 de 64

hogar y de la vivienda, y el valor del canon por el que se suscribirá el contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra (discriminando el monto con cargo al subsidio y el valor a cargo del hogar). Una vez efectuada la apertura del producto, la entidad financiera lo registra en el sistema de información. Por este medio, el gestor inmobiliario verifica la apertura del instrumento financiero como requisito para la suscripción del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, y de la garantía del hogar a favor del garante principal del contrato.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 44 de 64

5.2. Fase de arrendamiento

La fase de arrendamiento subsidiado tendrá una duración de veinticuatro (24) meses, salvo en aquellos casos en los que se dé una terminación anticipada del contrato de arrendamiento porque se ejerza la opción de compra previo a los 24 meses. Durante la fase de arrendamiento, el hogar beneficiario deberá pagar el porcentaje complementario del canon, y realizar un aporte según lo establecido en el Artículo 2.1.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015. A su vez, FONVIVIENDA otorga el subsidio familiar en vivienda para arrendamiento que corresponde a un porcentaje del canon mensual de arrendamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Manual Operativo.

5.2.1. Pago del aporte y del porcentaje de del canon a cargo del hogar beneficiario

Cada mes el hogar debe realizar uno o varios giros en el instrumento financiero en su entidad financiera dentro de los primeros diez (10) días de cada mes calendario o el día hábil anterior, de acuerdo con el contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra tipo que se encuentra anexado con este Manual Operativo. Lo anterior, sin perjuicio de que el hogar pueda realizar consignaciones anteriores a los diez primeros días de cada mes. Específicamente, el hogar podrá realizar pagos durante el mes anterior, entendiéndose este, como el rango comprendido entre el día once (11) del mes “anterior” y el día diez (10) o el hábil antes del mes “actual”. Los giros deben corresponder a la suma del aporte del hogar mensual y el porcentaje de canon que le corresponde⁵. Posteriormente, la entidad financiera realiza una transferencia unificada mensual el

⁵ Si el beneficiario realiza consignaciones posteriores a esta fecha, se generará un incumplimiento con el gestor inmobiliario, lo cual no será responsabilidad de la entidad financiera. En este caso, el beneficiario que desee



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 45 de 64

día once (11) de cada mes o el día hábil inmediatamente siguiente, de los cánones de arrendamiento consignados por los beneficiarios al gestor inmobiliario correspondiente.

Si el beneficiario incumple total o parcialmente con el giro a su cargo y esto tiene como consecuencia el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento al gestor inmobiliario, este debe dar aviso a FONVIVIENDA así como al garante principal del contrato.

En caso de que el beneficiario incumpla por más de tres meses consecutivos el pago del canon de arrendamiento y/o el aporte del hogar, FONVIVIENDA podrá dar inicio al proceso de restitución del subsidio de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.1.6.6.1 del Decreto 1077 de 2015.

5.2.2. Giro del subsidio familiar de vivienda al Gestor Inmobiliario

El subsidio familiar de vivienda es girado por el Patrimonio Autónomo que administra los recursos del programa a cada gestor inmobiliario, dentro de los plazos establecidos por Fonviviendea, una vez se radique la totalidad de la documentación requerida para el desembolso.

De acuerdo con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.1.1.6.4.4 del Decreto 1077 de 2015, el gestor inmobiliario podrá pactar en el contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra el pago anticipado del subsidio familiar en vivienda hasta por doce meses. En caso de encontrarse estipulada esta cláusula en el contrato, el patrimonio autónomo podrá girar tales recursos, previa solicitud y aprobación del pago anticipado a Fonvivienda. El giro anticipado del

ponerse al día con sus pagos, deberá hacerlo directamente con el gestor inmobiliario y no por medio del instrumento financiero.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 46 de 64

subsidio se encuentra condicionado a la constitución por parte del Gestor Inmobiliario de la garantía de disposición legal, y a su aprobación por parte de la Fiduciaria.

En caso de terminación anticipada del contrato de arrendamiento el gestor inmobiliario deberá restituir a FONVIVIENDA el porcentaje del pago anticipado que corresponda, de acuerdo con la duración efectiva del contrato so pena de que se siniestre la garantía de disposición legal.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 47 de 64

5.3. Fase de adquisición y salida del programa

La fase de adquisición corresponde a la articulación del programa Semillero de Propietarios con las alternativas de subsidio de adquisición a cargo de las diferentes entidades otorgantes del mismo. El hogar puede acceder a la compra del inmueble⁶ mediante los mecanismos disponibles, ya sea de forma anticipada durante la fase de arriendo (en el transcurso de los 24 meses) o al finalizarla (al cabo de los 24 meses). La ejecución de la opción de compra solo se podrá ejercer una vez se haya dado por terminado el contrato de arrendamiento.

En el caso particular de la adquisición a través del subsidio familiar de vivienda que se otorga en el marco del programa Mi Casa Ya, el hogar beneficiario podrá iniciar los trámites de solicitud del crédito de vivienda u operación de leasing habitacional durante la vigencia de la etapa de arrendamiento, con el fin de que el desembolso del subsidio de adquisición al respectivo constructor, se pueda realizar con anterioridad al desembolso del crédito de vivienda en los términos del artículo 2.1.1.6.7.6 del Decreto 1077 de 2015 y máximo seis (6) meses antes de que se dé por terminada la etapa de arrendamiento.

Los criterios de aprobación de créditos de vivienda u operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de las viviendas, serán los que definan para el efecto las respectivas entidades financieras.

⁶ Las entidades financieras pueden abstenerse de conceder financiación y/o aceptar el inmueble como garantía, en los casos en que se evidencia el no cumplimiento de la normatividad, estándares y políticas de riesgo inherentes a la entidad.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 48 de 64

En caso de que el hogar beneficiario no pueda acceder al respectivo subsidio de adquisición, este debe determinar con el gestor inmobiliario si se prorroga el contrato de arrendamiento sin el subsidio familiar de vivienda del programa Semillero de Propietarios, o si se restituye el inmueble y se da por terminado el contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

5.3.1. Ejercicio opción de compra

El hogar beneficiario del programa Semillero de Propietarios, que pacte dentro del contrato de arrendamiento la opción de compra y desea ejercerla, lo deberá notificar mínimo diez (10) meses antes de la finalización del contrato de arrendamiento. La notificación debe ser por escrito y dirigida al gestor inmobiliario.

Con el fin de garantizar la sincronía entre el programa Semillero de Propietarios y el programa Mi Casa Ya – Subsidio a la cuota inicial, el proceso de habilitación de acceso al programa, asignación del subsidio familiar de vivienda y desembolso del subsidio familiar de vivienda del programa Mi Casa Ya deberá realizarse en un único momento tal como se explicará en la siguiente sección.

En todo caso, el precio al cual se pacte la opción de compra deberá situarse entre el precio determinado por el avalúo inicial allegado en el proceso de postulación de la vivienda y un incremento nominal máximo del 15% frente a este valor. Esto, de conformidad con el avalúo que se presente en el proceso de postulación a Mi Casa Ya, tal como se especifica en el artículo 2.1.1.6.7.4 de la Sección 7 del Decreto 1077 de 2015.

5.3.2. Acceso a Mi Casa Ya





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 49 de 64

Los hogares beneficiarios del programa Semillero de Propietarios, podrán acceder al programa Mi Casa Ya – Subsidio a la cuota inicial, siempre y cuando cumplan con las condiciones de acceso establecidas en el decreto 1077 de 2015.

Para aquellos hogares que se quieran beneficiar de la condición especial de pago anticipado del desembolso del subsidio familiar de vivienda otorgado por Mi Casa Ya, deberán realizar la solicitud de crédito a partir del mes catorce (14) de haber accedido al programa Semillero de Propietarios y hasta el mes veinte (20).

En las demás condiciones de acceso al programa “Mi Casa Ya”, se aplicarán las condiciones propias de dicho programa.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 50 de 64

6. Legalización del Subsidio

Para efectos del proceso de legalización, el Gestor Inmobiliario deberá remitir dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de la etapa de arrendamiento el paz y salvo conste que se desembolso la totalidad de los canones, la identificación del hogar beneficiario y del inmueble.

7. SFV para hogares Migrantes

A continuación se establecen las condiciones especiales para la asignación del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento, al que podrán acceder los hogares migrantes en el marco del programa Semillero de Propietarios.

Las condiciones para la asignación del subsidio a población migrante que no se desarrollen específicamente en esta sección, se regirán por las condiciones establecidas en lo general del programa y a lo dispuesto por el decreto 1077 de 2015.

7.1. Subsidio familiar de vivienda para hogares migrantes

Los hogares migrantes que cumplan con las condiciones de acceso al programa, así como aquellas dispuestas para ser beneficiarios, se les asignará un SFV que cubrirá la totalidad del canon de arrendamiento mensual del hogar migrante. El valor del SFV en ningún caso podrá ser superior a 0.40 SMMLV.

El subsidio familiar de vivienda es girado por el Patrimonio Autónomo que administra los recursos del programa a cada gestor inmobiliario, dentro de los plazos establecidos por Fonviviendea, una vez se radique la totalidad de la documentación requerida para el desembolso.

7.2. Requisitos para acceso al programa de los hogares migrantes





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 51 de 64

Los hogares migrantes que residan en los municipios que han sido objeto de focalización, deberán postularse a través del Sistema de información de Semillero de Propietarios y cargar los documentos establecidos en el numeral 5.1.1. de éste manual, incluyendo el PEP vigente, la cédula de extranjería o el instrumento que defina el Gobierno Nacional. Con la presentación de la documentación e inscripción en el sistema de información, se entiende que el hogar manifiesta bajo la gravedad de juramento, que no ostenta una doble nacionalidad que incluya la colombiana.

7.3. Condiciones para la asignación del SFV al hogar migrante

El hogar migrante que se encuentre habilitado en el programa, podrá ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda aplicado al 100% del valor del canon mensual de arrendamiento, cuando suscriba contrato de arrendamiento con un gestor inmobiliario habilitado en el programa, el cual contemple un canon de arrendamiento que no sea superior a los 0,40 salarios mínimos legales mensuales vigentes. El periodo del arrendamiento subsidiado para los hogares migrantes será de hasta doce (12) meses continuos.

Suscrito el contrato de arrendamiento, el gestor inmobiliario deberá solicitar a través del sistema del programa o por aquel que determine FONVIVIENDA, la asignación del subsidio.

NOTA: los hogares migrantes habilitados en el programa, no deberán realizar la apertura del instrumento financiero, ni el pago del aporte de que trata el numeral 2.3 del artículo 2.1.1.6.1.2. del decreto 1077 de 2015.

7.4. Focalización Territorial

La aplicación del subsidio familiar de vivienda de arrendamiento se podrá realizar en las entidades territoriales que cumplan con los criterios de focalización establecidos mediante acto administrativo por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 52 de 64

7.5. Aplicación del SFV para hogares migrantes

Los hogares que se encuentren habilitados en el programa y que adicionalmente cumplan las condiciones para ser beneficiarios del SFV, solo podrán aplicar el mismo, en los territorios de las entidades territoriales que se encuentran dentro de aquellas que han sido objeto de focalización. La condición de que la vivienda objeto de arrendamiento se encuentre en uno de los municipios focalizados, se verificará al momento de revisar el contrato de arrendamiento suscrito con el gestor inmobiliario. No se otorgará SFV cuando el contrato de arrendamiento tenga por objeto una vivienda que no se encuentre en uno de los municipios focalizados.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 53 de 64

8. Notificaciones

Para efectos de la información que deba ser remitida a FONVIVIENDA en virtud de lo estipulado en el presente Manual Operativo, se tendrá como dirección de notificaciones de la entidad, la Calle 18 # 7 – 59 de la ciudad de Bogotá.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 54 de 64

9. Anexos

9.1. CUESTIONARIO DEL GESTOR INMOBILIARIO

9.2. FORMULARIO DEL GESTOR INMOBILIARIO

9.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

9.4. CERTIFICADO DE IDONEIDAD DE LAS VIVIENDAS



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Semillero de
Propietarios



Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 55 de 64

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

(Nombre del Gestor Inmobiliario), con domicilio en la ciudad de, de estado civil, identificado(a) con NIT número quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el “Arrendador”, por una parte, y por la otra, (Nombre del Arrendatario), con domicilio en la ciudad de, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número de, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el “Arrendatario”, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el “Contrato”, previas las siguientes consideraciones:

1. Que el Gobierno nacional implementó el programa de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra según consta en el capítulo 6 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual fue adicionado por el Decreto 2413 de 2018.
2. Que el Decreto 2413 de 2018 establece, entre otros aspectos, los requisitos para la postulación de los hogares, las condiciones para la asignación del subsidio, las etapas de la operación y demás particularidades del programa.
3. Que quien actúa como Arrendatario en el presente Contrato, así como todos los miembros del hogar mayores de edad se postularon y cumplieron con todas las condiciones para ser beneficiarios del subsidio y demás beneficios establecidos en el programa.
4. Que en cumplimiento de lo establecido por el artículo 2.1.1.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015, con la suscripción del presente Contrato y la respectiva garantía, se solicitará por parte del Arrendador la asignación del subsidio para el arrendamiento o arrendamiento con opción de compra del inmueble objeto del presente Contrato.
5. Que el Arrendador igualmente surtió el trámite y cumplió con los requisitos que el capítulo 6 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 establece para ser Gestor Inmobiliario.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 56 de 64

De acuerdo con lo anterior acordamos celebrar el presente Contrato el cual se rige en general por la ley colombiana y de manera específica por las estipulaciones que a continuación se señalan:

Primera. – Objeto. Por medio del presente Contrato, el Arrendador concede el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyas especificaciones e identificación se establecen en el presente Contrato, y como contraprestación el Arrendatario se obliga a pagar un canon mensual.

Segunda. – Inmueble objeto de arriendo. El inmueble cuyo goce se concede a través del presente Contrato, se encuentra ubicado en el municipio de _____, dirección _____ identificado con la matrícula inmobiliaria y alinderado según se establece en la escritura pública número ____ del ____ de ____ de la notaria ____ de ____.

Parágrafo. El inmueble objeto de arriendo se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según consta en (Indicar Número de Escritura Pública del Reglamento de Propiedad Horizontal, Notaría, Fecha y Ciudad), debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de el (Día, Mes, Año), bajo el folio de matrícula inmobiliaria número (SI APLICA AL INMUEBLE)

Tercera. – Canon de Arrendamiento. El Arrendatario se obliga a pagar por el uso y goce del inmueble, un precio mensual de (suma en letras y en números) que se distribuyen de la siguiente manera:

- XXX monto con cargo al SFV que le sea asignado al Arrendatario y su núcleo familiar en el marco del programa “Semillero de Propietarios”, de conformidad con el monto establecido en la respectiva resolución de asignación.
- YYY monto a cargo del Arrendatario, que corresponderá a la diferencia entre el canon de arrendamiento pactado y el monto mensual del SFV establecido en la resolución de asignación.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 57 de 64

El Arrendatario deberá pagar el porcentaje del canon a su cargo dentro de los primeros diez (10) días de cada mes calendario, a través del producto financiero del que es titular en el marco de las obligaciones asumidas como beneficiario del programa “Semillero de Propietarios”, es decir cuenta _____ del banco _____ y autorizar la transferencia de los recursos a la cuenta de la que es titular el Arrendador.

Parágrafo Primero. El Arrendador deberá cargar el presente Contrato y demás documentación pertinente a la plataforma establecida para ello por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco del programa “Semillero de Propietarios”, y solicitar la asignación del subsidio.

Parágrafo Segundo. El porcentaje del canon que se paga con cargo al SFV será girado por el Patrimonio Autónomo que administra los recursos del programa “Semillero de Propietarios”. Este giro podrá hacerse de manera anticipada por periodos de doce (12) meses, previa constitución de las garantías y cumplimiento de los demás requisitos dispuestos para ello. En todo caso, el porcentaje del canon con cargo al SFV será hasta por 24 meses contados a partir de la fecha de inicio del Contrato de arrendamiento.

Cuarta. - Ajuste del canon. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento podrá ser reajustado de acuerdo con el aumento del índice del precio al consumidor del año inmediatamente anterior.

Parágrafo. La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Quinta. – Vigencia. El arrendamiento tendrá una duración de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de entrega del inmueble por parte del Arrendador al Arrendatario, que en todo caso no podrá ser anterior a la fecha de expedición de la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda del programa “Semillero de Propietarios” al Arrendatario.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 58 de 64

Sexta. – Entrega. La entrega del inmueble del Arrendador al Arrendatario se realizará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición de la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda del programa “Semillero de Propietarios”, circunstancia que constará en un acta de entrega que suscribirán las partes y que hará parte integral del presente Contrato, en dicha acta el Arrendatario dejará constancia del recibo y buen estado del inmueble, de que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable a este y que lo respetará y lo hará respetar en su integridad. De igual manera se levantará un inventario en el que se determinarán los servicios, cosas y estado de las mismas, así como los servicios conexos y adicionales del inmueble. El Arrendatario a la terminación del Contrato deberá devolver el inmueble en el mismo estado salvo el deterioro producto del tiempo y uso normal del mismo.

Séptima. – Reparaciones. Los daños que se ocasionen al inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil.

Parágrafo. El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

Octava. – Servicios públicos y administración. El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos y el valor de la administración de la propiedad horizontal desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble.

Parágrafo. El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 59 de 64

servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Novena. – Destinación. El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado validamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de realizar o permitir que se realicen actividades ilícitas, guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

Décima. – Restitución. Terminado el Contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo Primero. Ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del Arrendatario que den lugar a la terminación del presente Contrato por parte del Arrendador, el Arrendatario se obliga a restituir el inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato.

Parágrafo Segundo. En caso de terminación del Contrato en el tiempo estipulado, es decir, veinticuatro (24) meses, el Arrendatario se obliga a restituir el inmueble dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la terminación del Contrato.





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 60 de 64

Décima Primera. – Renuncia. El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Décima Segunda. – Cesión. El presente Contrato podrá ser cedido exclusivamente por el Arrendador a un gestor inmobiliario que haya surtido el trámite y cumplido con los requisitos establecidos en el Capítulo 6 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 del 2015, sin perjuicio de las obligaciones contenidas respecto al Arrendatario.

Décima Tercera. – Incumplimiento y Terminación anticipada del contrato. El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento.

Parágrafo. Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003; las señaladas en los literales 1 a 4 del artículo 2.1.1.6.6.1 del decreto 1077 de 2015 para la pérdida del subsidio; y por parte del Arrendatario las consagradas en los Artículos 24 y 25 de la misma Ley. de la misma Ley.

Décima Cuarta. – Merito Ejecutivo. El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 61 de 64

Décima Quinta. – Costos. Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prórroga de este Contrato, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

Décima Sexta. – Autorización. El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Décima Séptima. – Abandono. El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

Décima Octava. – Recibos de pago de servicios públicos. El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario y esto haya traído como consecuencia la desconexión o pérdida del servicio, podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

Décima Novena. – Opción de Compra. Las partes acuerdan que antes de la finalización del plazo del Contrato, el Arrendatario podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto de arrendamiento, debiendo comunicarlo al Arrendador, a más tardar dentro de los diez (10) meses anteriores a la fecha de terminación del presente Contrato.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 62 de 64

El precio de venta será el que se fije al momento del ejercicio de la opción de compra sin que este supere el límite establecido en el artículo 2.1.1.6.7.4 del Decreto 1077 de 2015.

El Contrato de arrendamiento cesará con la suscripción de la escritura pública de compraventa o transferencia y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. *(APLICA PARA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA)*

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de el día de, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.



	Manual Operativo: Semillero de Propietarios Sección: Esquema operativo del programa	CÓDIGO
		Versión: 5.0
		Página: 63 de 64

Señores

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA “SEMILLERO DE PROPIETARIOS”

Ciudad

REF: CERTIFICADO DE IDONEIDAD PARA POSTULACIÓN DE VIVIENDAS

XXXXXXXXXX, mayor de edad y residente en la ciudad de XXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía XXXXXX de XXXXXX, obrando en calidad de representante legal de XXXXXXXX, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de XXXXX, identificada con el NIT XXXXXXXXXXXXX, y debidamente habilitado como gestor inmobiliario en el marco del programa, cumpliendo con lo señalado por el artículo 2.1.1.6.4.4 de Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 2413 de 2018 declaro:

1. Que de acuerdo con las licencias de construcción y avalúos que se presentan para la postulación de las viviendas que se relacionan en el siguiente cuadro, las mismas cumplen con la idoneidad para su postulación.

No	Matricula inmobiliaria	Departamento	Municipio	Dirección	Número de Licencia	Fecha ejecutoria de la Licencia	Autoridad que expide la licencia
1							
2							
3							

(Relacione todos los inmuebles que se postulan; incluya el número de filas que sea necesario, diligenciando la información en cada casilla)





Manual Operativo: Semillero de Propietarios

Sección: Esquema operativo del programa

CÓDIGO

Versión: 5.0

Página: 64 de 64

2. Las viviendas postuladas cuentan con Licencia de Construcción expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, y fueron construidas con posterioridad al 1 de enero de 1990.
3. Que las viviendas postuladas cuentan con los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía.

NOTA: De conformidad con la normativa vigente contenida en el Decreto Único del Sector Vivienda, Decreto 1077 de 2015, la expedición de la Licencia de Construcción implica que el proyecto fue revisado por la autoridad competente desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente vigente a la fecha de solicitud de la licencia de construcción, los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos, y el diseño de elementos no estructurales (cuando aplique), así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

Del mismo modo, el titular de la mencionada Licencia de Construcción es el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición.

Se expide a los XXX días del mes de XXXXXXX de _____.

Cordialmente,

XXXXXXXXXXXXX

Nota: el certificado de idoneidad para viviendas postuladas que serán arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento compartido, se encuentra en anexo incorporado con posterioridad a la aprobación de éste manual.

