



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fondo Nacional de Vivienda
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

(**1 4 5 8**)

1 7 OCT. 2019

“Por la cual se establecen las condiciones para la emisión de la garantía de disposición legal que debe constituir el Gestor Inmobiliario para acceder al giro anticipado del subsidio en el marco del Programa Semillero de Propietarios”

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 9° del artículo 3° del Decreto Ley 555 de 2003 y de conformidad con lo establecido en el capítulo 6, título 1, parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el numeral 9° del artículo 3° del Decreto Ley 555 de 2003, es función del Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda “(...) 9. *Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional. (...)*”.

Que en el capítulo 6, título 1, parte 1 del libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015 se incorporó el Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra “*Semillero de Propietarios*”, destinado a facilitar el acceso a una solución de vivienda digna para la población cuyos ingresos son iguales o inferiores a 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), por medio de una política de arrendamiento social con opción de compra.

Que el Programa Semillero de Propietarios se constituye en una solución de vivienda digna, mediante la formalización del arrendamiento y la generación de historial bancario para facilitar el otorgamiento de un producto financiero mediante el cual, los hogares podrán acceder a una solución habitacional propia.

Que de acuerdo con el artículo 2.1.1.6.4.4 del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el Decreto 2413 de 2018, FONVIVIENDA podrá establecer directamente, o a través del Patrimonio Autónomo que administre los recursos del programa, los requisitos, obligaciones y responsabilidades de los gestores inmobiliarios para efectos de su participación en el programa.

Que de acuerdo con el artículo 2.1.1.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 2413 de 2018, el valor del subsidio familiar de vivienda destinado a cubrir el canon

“Por la cual se establecen las condiciones para la emisión de la garantía de disposición legal que debe constituir el Gestor Inmobiliario para acceder al giro anticipado del subsidio en el marco del Programa Semillero de Propietarios”

de arrendamiento mensual será de hasta 0,6 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.1.6.4.1 del Decreto No. 1077 de 2015, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, suscribió con la Fiduciaria Bogotá S.A. – Fidubogotá el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 006 del 26 de diciembre de 2018 en la radicación interna de Fonvivienda, radicado ante la Superintendencia Financiera de Colombia con el número 3182165, por medio del cual se realizará la administración de los recursos para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés social prioritaria urbana, destinadas a la atención de hogares a los que se refiere el Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra “Semillero de Propietarios”

Que el artículo 2.1.1.6.4.4. del Decreto 1077 de 2015 establece, entre otros aspectos, la posibilidad de pactar en el contrato de arrendamiento que se suscriba entre el hogar beneficiario del subsidio (Arrendatario) y el gestor inmobiliario (Arrendador), el giro anticipado de los recursos del subsidio hasta por doce (12) meses.

Que de acuerdo con lo anterior, se hace necesario contar con mecanismos que permitan garantizar el aseguramiento de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda que se desembolsan a los gestores inmobiliarios.

En mérito de lo expuesto

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. GARANTÍA PARA ACCEDER AL GIRO ANTICIPADO DEL SUBSIDIO. En el marco del programa “Semillero de Propietarios”, los gestores inmobiliarios habilitados que soliciten el giro anticipado del subsidio hasta por doce (12) meses y que hayan pactado tal condición en el contrato de arrendamiento, deberán constituir una garantía de disposición legal que cumpla con las condiciones establecidas en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.CONDICIONES DE LA GARANTÍA. La garantía que constituya el Gestor Inmobiliario habilitado en el programa, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- 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”.

"Por la cual se establecen las condiciones para la emisión de la garantía de disposición legal que debe constituir el Gestor Inmobiliario para acceder al giro anticipado del subsidio en el marco del Programa Semillero de Propietarios"

ARTÍCULO TERCERO. RIESGO. El riesgo amparado con la garantía de disposición legal cuyas condiciones se establecen a través de la presente Resolución, será la no devolución del recurso por parte del Gestor Inmobiliario de los recursos girados anticipadamente y no aplicados al canon de arrendamiento.

ARTÍCULO CUARTO. APROBACIÓN DE LA GARANTÍA. Emitida la garantía por parte de la entidad aseguradora, el Gestor Inmobiliario suscribirá y radicará la misma en las oficinas de la sociedad fiduciaria que obra como vocera del fideicomiso – El Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra "*Semillero de Propietarios*", siendo esta última la encargada de aprobarla.

ARTÍCULO QUINTO. DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS. Aprobada la garantía, FONVIVIENDA procederá al desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda de manera anticipada al Gestor Inmobiliario.

ARTÍCULO SEXTO. SINIESTRO. En aquellos casos en que el contrato de arrendamiento se termine con anterioridad a los doce (12) meses, que corresponden al valor del subsidio de vivienda girado de manera anticipada o cuando se de inicio al proceso de restitución del subsidio, FONVIVIENDA remitirá oficio requiriendo al Gestor Inmobiliario (Tomador), para que dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al envío de la comunicación, proceda a la devolución de la suma determinada en la misiva, la cual corresponderá a aquellos recursos girados y no causados a la fecha en que se terminó el contrato de arrendamiento o que serán objeto de restitución del subsidio.

Expirado el plazo para la devolución de los recursos, sin que el Gestor Inmobiliario (Tomador) haya realizado la restitución del dinero en los términos y condiciones señaladas por FONVIVIENDA, se requerirá a la aseguradora para hacer efectiva la garantía de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los **17 OCT. 2019**



ALEJANDRO QUINTERO ROMERO
Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Proyectó: Andrés Felipe Rubiano Páramo

