



MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO

DE 2023

()

Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya" y se dictan otras disposiciones.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el artículo 6 de la Ley 3 de 1991 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia reconoce el derecho a una vivienda digna, para lo cual determina que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los programas de vivienda.

Que el inciso primero del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el Subsidio Familiar de Vivienda como *"un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley."*

Que el inciso segundo del citado artículo determina que la cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Que mediante Decreto 428 de 2015 se creó el programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi Casa Ya, a través del cual se asigna el subsidio familiar de vivienda para la adquisición de vivienda de interés social nueva.

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", y se dictan otras disposiciones".

Que el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 le otorgó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la función de formular y ejecutar la política pública de vivienda rural.

Que según datos de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) publicada en mayo de 2022 por el del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el año 2021 en el país existen 5,24 millones que se encuentran en déficit habitacional (31% del total nacional).

Que a través del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", se otorga un subsidio familiar de vivienda a familias con ingresos de hasta cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, con el fin de facilitar la adquisición de una vivienda de interés social urbana nueva.

Que si bien este programa ha mostrado resultados eficientes, de conformidad con información del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a diciembre de 2022 se encuentra que solo el 3% de los beneficiarios actuales cuentan con ingresos inferiores a un salario mínimo y menos del 26% de los subsidios se ha asignado para la compra de vivienda de interés prioritario. Así mismo, el 51% de los subsidios asignados se concentra en diez (10) municipios y 798 municipios no han recibido subsidios a lo largo de la historia del programa.

Que el sistema de identificación de potenciales beneficiarios de programas sociales – SISBÉN es un instrumento que le permite al Estado obtener información socioeconómica de los hogares colombianos y de esta manera, efectúa clasificaciones de los mismos de acuerdo a su nivel de vulnerabilidad.

Que de acuerdo con lo anterior, a través del SISBÉN IV es posible identificar la vulnerabilidad en los hogares, por medio de la verificación de las condiciones de vida de los mismos, más allá de los ingresos que estos devenguen.

Que en virtud de lo anterior, se hace necesario hacer modificaciones al programa Mi Casa Ya, a través de las cuales se mejore la progresividad mismo, incluyendo el SISBÉN IV como mecanismo de focalización y generando condiciones de clasificación de los hogares, permitiendo el acceso prioritario de aquellos que cuenten con mayores condiciones de vulnerabilidad.

Que se cumplieron las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y del Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", y se dictan otras disposiciones".

DECRETA:

Artículo 1. Modificar el artículo 2.1.1.4.1.2.1. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.4.1.2.1. Valor del subsidio familiar de vivienda. El monto de los subsidios familiares de vivienda destinados a la adquisición o a la suscripción de contratos de leasing habitacional de vivienda de interés social nueva, que FONVIVIENDA asigne a los hogares que cumplan las condiciones señaladas en la presente sección, dependerá de la clasificación socioeconómica de acuerdo con la información del SISBÉN IV, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- a) A los hogares que adquieran vivienda de interés social ubicada en suelo urbano y se encuentren clasificados entre los grupos A1 y C7 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.*
- b) A los hogares que adquieran vivienda de interés social ubicada en suelo rural y se encuentren clasificados entre los grupos A1 y C14 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.*
- c) A los hogares que adquieran vivienda de interés social ubicada en suelo urbano y se encuentren clasificados entre los grupos C8 y D11 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.*
- d) A los hogares que adquieran vivienda de interés social ubicada en suelo rural y se encuentren clasificados entre los grupos C15 y D20 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.*

PARÁGRAFO 1. *En los actos de asignación del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el presente artículo, se indicará expresamente que las condiciones para su aplicación y los demás beneficios a que tendría derecho el hogar, en el marco del programa, se sujetarán a lo establecido en la presente sección.*

PARÁGRAFO 2. *Los subsidios familiares de vivienda cuya asignación haya sido solicitada por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar, a través del sistema establecido para el efecto, serán asignados de acuerdo con el valor señalado en la norma vigente al momento de la*

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", y se dictan otras disposiciones".

solicitud, sin que haya lugar a la realización de ajustes o incrementos posteriores por parte de FONVIVIENDA.

PARÁGRAFO 3. *FONVIVIENDA definirá el número de subsidios familiares de vivienda a asignar, en cada uno de los segmentos de población a que se refiere el inciso segundo del presente artículo. En todo caso, FONVIVIENDA mediante acto administrativo que será publicado, podrá optar por modificar el número de subsidios familiares de vivienda para estos segmentos, sin afectar los que se encuentren efectivamente asignados y vigentes al momento de la expedición del acto de modificación.*

PARÁGRAFO 4. *El valor total del subsidio familiar de vivienda asignado en contratos de leasing habitacional destinado a vivienda familiar, deberá aplicarse al pago del canon inicial, sin perjuicio de los recursos propios que aporte el hogar cómo canon inicial.*

PARÁGRAFO TRANSITORIO. *Los hogares que suscriban contratos de leasing habitacional en las condiciones a que se refiere la presente sección, sólo recibirán los beneficios del programa Mi Casa Ya cuando los referidos contratos inicien con posterioridad al 1 de junio de 2017, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones a que se refiere la presente sección."*

Artículo 2. *Modificar el artículo 2.1.1.4.1.2.3. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

"Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 y el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, modificado por el artículo 48 de la Ley 2079 de 2021, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar para compra de vivienda, u operaciones de leasing habitacional suscritas por los establecimientos de crédito destinadas a la adquisición de vivienda familiar, en las condiciones y términos de establezca FONVIVIENDA.

La cobertura a que se refiere el presente artículo, estará sujeta a que el crédito para la adquisición o la operación de leasing habitacional se aplique en una vivienda de interés social urbana o rural nueva, que reúna las condiciones previstas en la subsección 4 de esta sección.

En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito o los locatarios pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en esta sección, puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar

Continuación del Decreto “Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya”, y se dictan otras disposiciones”.

cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores o locatarios obtengan este beneficio.”

Artículo 3. Modificar el artículo 2.1.1.4.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, los cuales quedarán así:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.1.3.1. Beneficiarios. *Podrán ser beneficiarios del Programa a que se refiere la presente sección los hogares que cumplan las siguientes condiciones:*

a) Encontrarse al momento de la postulación, en la clasificación de SISBÉN IV, de acuerdo a los siguientes parámetros:

Suelo donde se ubica la vivienda a adquirir	Clasificación del SISBÉN IV
Urbano	Entre A1 y D11
Rural	Entre A1 y D20

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

c) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente haya sido en modalidad de mejoramiento o arrendamiento.

d) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, efectivamente aplicado, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente fuera en la modalidad de mejoramiento o arrendamiento. También estarán exentos de esta condición, quienes perdieron la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando no la hubieren recibido o esta resultare afectada o destruida por causas no imputables a ellos, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio resultare totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

e) No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", y se dictan otras disposiciones".

Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

f) Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda, lo cual se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito, una entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o una caja de compensación familiar, o contar con una carta de aprobación de una operación de leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito.

Parágrafo 1. *Los hogares beneficiarios del programa a que se refiere la presente sección, serán aquellos conformados por una o más personas que integren el mismo grupo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho, las parejas del mismo sexo y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y único civil.*

Parágrafo 2. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante acto administrativo criterios de priorización para los potenciales beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en el presente artículo. Dentro de la población a priorizar deben estar incluidas las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias."*

Artículo 4. *Modificar el artículo 2.1.1.4.1.3.3. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

"ARTÍCULO 2.1.1.4.1.3.3. Verificación de información. *FONVIVIENDA determinará el sistema mediante el cual se realizará la verificación de las bases de datos a que haya lugar, para establecer si un hogar cumple con las condiciones señaladas en los literales a, b, c, d, y e del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del presente decreto.*

En todo caso, la verificación solamente se realizará en la medida en que la solicite un establecimiento de crédito, una entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o una caja de compensación familiar.

FONVIVIENDA definirá los términos y condiciones en que los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar deben adelantar la verificación. En todo caso, dichas entidades deberán reportar y consultar el número de cédula de todos los miembros mayores de edad del hogar interesado en ser beneficiario del programa.

La entidad que adelante la verificación, en los términos a los cuales se refiere el presente artículo, deberá previamente solicitar a los miembros mayores de edad del hogar que suscriban una autorización para ser consultados en las bases de datos a

Continuación del Decreto "Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", y se dictan otras disposiciones".

que haya lugar. Dicha entidad solamente realizará la verificación en el evento en que el hogar manifieste, bajo la gravedad de juramento, que tiene interés en adquirir una vivienda que cumpla las condiciones definidas en la subsección 4 de esta sección, o en suscribir un contrato de leasing habitacional sobre una vivienda que cumpla las mismas condiciones.

Cuando, en cualquier momento del proceso de legalización de un crédito hipotecario o de suscripción de un contrato de leasing habitacional, los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar de conformidad con las operaciones autorizadas para cada una de estas entidades, advierta que el hogar se encuentra dentro de los rangos de SISBEN IV señalados y pretende adquirir una vivienda que cumpla las condiciones establecidas, deberá informarle la opción de acceder al Programa Mi Casa Ya e indicarle expresamente el procedimiento a seguir para verificar que cumple los requisitos para obtener los beneficios en el marco del mismo y para, eventualmente, solicitar la asignación del subsidio familiar de vivienda.

FONVIVIENDA entenderá, para todos los efectos, que la entidad que realice la verificación de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, cuenta con la autorización suscrita por los miembros mayores de edad del hogar y con la constancia de las manifestaciones previamente señaladas.

La verificación de que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del Programa a que se refiere esta sección la realizará el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, a través de la consulta en el sistema de información que indique FONVIVIENDA, sistema que indicará a la entidad que realice la consulta, el resultado de la verificación. En el evento en que el hogar no cumpla las condiciones, el sistema indicará las razones por las cuales el hogar no es potencial beneficiario del Programa.

Parágrafo. *El cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del Programa, de conformidad con este artículo, no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio a que se refiere el mismo, lo cual solo se hará de conformidad con lo establecido en la subsección 5 de esta sección."*

Artículo 5. Modificar el artículo 2.1.1.4.1.4.2. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.4.1.4.2. Valor de la vivienda. *El valor de la vivienda en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá ser superior al valor máximo de la vivienda de interés social, establecido en las normas que regulen la materia.*

Continuación del Decreto “Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya”, y se dictan otras disposiciones”.

El valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del vendedor y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda. Para todos los efectos, el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar al momento en que solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, a través del sistema establecido para este propósito de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.1.3.3 del presente decreto.

Por vivienda nueva urbana o rural se entenderá aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.”

Artículo 6. Modificar el artículo 2.1.1.8.1. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

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

Artículo 7. Modificar el artículo 2.1.1.8.3. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.1.1.8.3. Condiciones de los Beneficiarios. *La concurrencia de subsidios de que trata el presente capítulo solo podrá aplicarse para hogares que en la clasificación socioeconómica del SISBÉN IV, de acuerdo a los siguientes parámetros:*

TIPO DE SUELO	CLASIFICACIÓN DE SISBÉN IV
Urbano	Entre A1 y C7
Rural	Entre A1 y D11

Continuación del Decreto “Por el cual se modifica Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya”, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 8. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica los artículos 2.1.1.4.1.2.1; 2.1.1.4.1.2.3; 2.1.1.4.1.3.1; 2.1.1.4.1.3.3; 2.1.1.4.1.4.2; 2.1.1.8.1 y 2.1.1.8.3 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

JOSÉ ANTONIO OCAMPO GAVIRIA

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

CATALINA VELASCO CAMPUZANO