

ARTÍCULO 2.1.1.6.3.5 CONDICIONES DE LA VIVIENDA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> El valor de la vivienda en la que se aplicará el subsidio al que hace referencia el presente capítulo no podrá exceder el límite en salarios mínimos mensuales legales vigentes que se establezca para la Vivienda de Interés Social en las normas que regulen la materia.

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 de los interesados, formarán parte del valor final de la vivienda.

El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo será aplicable a viviendas nuevas o usadas, entendiéndose por “nueva” aquella que estando terminada no ha sido habitada, y por “usada”, aquella que estando terminada ya ha sido habitada.

<Inciso modificado por el artículo 2 del Decreto 2058 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El valor de la vivienda nueva será el establecido en el avalúo comercial presentado por el gestor inmobiliario en el acto de postulación de la vivienda, el cual deberá cumplir con las condiciones que sobre el particular establezca la normatividad vigente que regule la materia. Para viviendas usadas, el valor de la misma será el establecido en el avalúo catastral.

Notas de Vigencia

- Inciso modificado por el artículo 2 del Decreto 2058 de 2019, 'por el cual se adiciona el Capítulo [9](#) al Título 1 de la parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda en modalidad de adquisición en el marco del Programa “Semillero de Propietarios - Ahorradores”, y se dictan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 51.136 de 13 de noviembre 2019.

Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 2413 de 2018:

<INCISO 4> El valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial presentado por el gestor inmobiliario en el acto de postulación de la vivienda, el cual deberá cumplir con las condiciones que sobre el particular establezca la normatividad vigente que regule la materia.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

SECCIÓN 4.

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



ARTÍCULO 2.1.1.6.4.1 CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> De acuerdo con las facultades atribuidas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6o de la Ley 1537 de 2012, Fonvivienda celebrará en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil, para que el patrimonio autónomo que se constituya administre los recursos del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.4.2 ACTIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Podrán ser activos del patrimonio autónomo los siguientes:

- a) Los recursos del Presupuesto General de la Nación destinados a Fonvivienda, que este último transfiera a título de aporte fiduciario, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 y el artículo 6o de la Ley 1537 de 2012.
- b) Los que aporte cualquier entidad en calidad de otorgante del subsidio familiar de vivienda.
- c) Los rendimientos financieros que produzcan los recursos fideicomitados.
- d) Los que aporte cualquier persona jurídica a título gratuito.
- e) Los que se determinen en el contrato de fiducia mercantil.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

ARTÍCULO 2.1.1.6.4.3 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Con cargo a los recursos girados por Fonvivienda al patrimonio autónomo al que hace referencia el presente capítulo, se sufragarán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, auditorías y cualquier otro gasto que se requiera para el desarrollo, implementación y divulgación del programa “Semillero de Propietarios”.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.4.4 POSTULACIÓN DE VIVIENDAS AL PROGRAMA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Los gestores inmobiliarios podrán postular viviendas nuevas, usadas o en construcción, propias o de terceros según el formato que sea establecido para tal efecto. Para la postulación será requisito contar con la matrícula de que tratan los artículos 28, 29, 30 y 31 de la Ley 820 de 2003. Para las viviendas cuyo propietario no sea el gestor inmobiliario, deberá acreditarse el fundamento contractual que le permite al gestor disponer de dicha vivienda para la suscripción del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, en calidad de arrendador.

El gestor inmobiliario será el encargado de suscribir los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador y de responder por la idoneidad de las viviendas que postulen.

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, las condiciones de las viviendas que estos postulen, así como los elementos mínimos del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra que se suscriba en el marco del programa.

Dentro de los elementos mínimos que se definan para los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, podrá estipularse el giro anticipado de los recursos del subsidio de que trata el presente capítulo al gestor inmobiliario, hasta por doce (12) meses.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

SECCIÓN 5.

POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.



ARTÍCULO 2.1.1.6.5.1 POSTULACIÓN DE BENEFICIARIOS AL PROGRAMA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Es la solicitud individual por parte de un hogar, con el objeto de acceder al subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo. Los hogares interesados en ser beneficiarios del programa podrán presentarla por medio del sistema de información que señale Fonvivienda para tal efecto. Fonvivienda o la entidad que éste designe para la recepción de la postulación, hará una

primera verificación del cumplimiento de los requisitos del hogar para acceder al subsidio de arrendamiento e indicará el resultado de dicha verificación en el sistema de información.

Surtido este trámite, el hogar postulante podrá acceder a la oferta de vivienda del programa a través del gestor inmobiliario, el cual emitirá el concepto favorable para la firma del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra y dejará constancia de lo anterior en el respectivo sistema de información.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.5.2 APERTURA DEL INSTRUMENTO PARA EL RECAUDO DE APORTES DEL HOGAR. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Una vez inscrito y habilitado para el otorgamiento del subsidio, el hogar postulante deberá constituir el producto financiero al que se refiere el numeral 3.4 del artículo [2.1.1.6.1.2](#) del presente decreto, al cual se transferirán los recursos del aporte y del porcentaje del canon a cargo del hogar contemplados en los numerales 2.2 y 2.3 del mismo artículo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.5.3 SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA Y SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Efectuada la apertura del instrumento financiero, el hogar postulante deberá presentar ante el gestor inmobiliario, el documento que certifique la existencia de dicho instrumento, lo cual quedará registrado en el sistema de información y habilitará al hogar postulante para la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra y la constitución de la garantía a favor del garante principal de dicho contrato.

El contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra será suscrito entre las partes de acuerdo con las condiciones establecidas por Fonvivienda para tal efecto.

Una vez suscrito el contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra y la respectiva garantía, el gestor inmobiliario solicitará la asignación del subsidio de que trata el presente capítulo, a través del sistema de información.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.5.4 ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

<Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:>
Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación no se requerirán trámites adicionales y Fonvivienda procederá a la expedición del acto administrativo de asignación, la cual estará condicionada a la respectiva disponibilidad de recursos. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá suspender o cancelar los subsidios asignados si se agotan los recursos disponibles.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.5.5 LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

<Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:>
El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo se entenderá legalizado para Fonvivienda, con los siguientes documentos:

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

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

SECCIÓN 6.

PÉRDIDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.



ARTÍCULO 2.1.1.6.6.1 PÉRDIDA Y RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es

el siguiente:> Serán causales de pérdida y restitución del subsidio aplicable al canon, las establecidas en las normas vigentes y especialmente las siguientes:

1. Cuando el hogar beneficiario deje de residir en la vivienda dentro del plazo por el cual se haya subsidiado el canon, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor.
2. Por falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda.
3. Por subarriendo del inmueble sobre el que se aplica el subsidio.
4. Cuando el hogar incurra en mora de al menos tres (3) meses en el giro del aporte y/o del porcentaje del canon a su cargo o efectúe retiros del producto financiero en donde se recauden los recursos del aporte. No obstante lo anterior, Fonvivienda podrá ordenar la suspensión del giro del subsidio al canon, cuando se percate que el hogar no ha girado el valor correspondiente a su aporte y/o el porcentaje del canon a su cargo dentro de los plazos establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, todo lo anterior, sin perjuicio de que opere la garantía a la que se refiere el artículo [2.1.1.6.2.2](#) del presente decreto.
5. Por incumplimiento del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que dé lugar a su terminación.

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

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

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

SECCIÓN 7.

EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.



ARTÍCULO 2.1.1.6.7.1 UTILIZACIÓN DEL APOORTE DEL HOGAR. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> A la terminación de la etapa de arrendamiento objeto de subsidio, el hogar podrá optar por adquirir la vivienda objeto

de arrendamiento o una diferente, para lo cual podrá hacer uso de los recursos de su aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías constituidas por el hogar para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.7.2 NORMATIVIDAD APLICABLE AL PROCESO DE ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DE ADQUISICIÓN. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En el proceso de adquisición de la vivienda, el hogar que haya sido beneficiario del subsidio en la etapa de arrendamiento, podrá ser beneficiario de la cobertura a la tasa de interés y podrá postularse a las modalidades y programas de asignación del subsidio familiar de vivienda incluido el otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, que se encuentren vigentes en ese momento.

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

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.7.3 REQUISITOS DE LA VIVIENDA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando en la modalidad o programa de asignación del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de la vivienda escogida por el hogar, la entidad otorgante del subsidio sea Fonvivienda y/o las Cajas de Compensación Familiar, y las normas que regulan la modalidad o programa establezcan como requisito para la aplicación del subsidio de adquisición, que la vivienda sea nueva, podrá aplicarse el subsidio de adquisición excepcionalmente sobre una vivienda usada, siempre y cuando dicho inmueble haya sido nuevo al momento de su primera postulación al programa Semillero de Propietarios. Lo establecido en este artículo aplica igualmente para la cobertura a la tasa de interés.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.7.4 VALOR DE LA VIVIENDA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando al momento de la adquisición, por efectos de la valorización, el inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra tenga un precio superior al límite establecido para el tipo de vivienda al que se dirija el subsidio de adquisición, y la entidad otorgante del mismo sea Fonvivienda y/o las Cajas de Compensación Familiar, este podrá ser aplicado excepcionalmente sobre esa unidad de vivienda siempre y cuando el avalúo comercial en salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio aplicado al canon, se encuentre dentro del rango establecido en las normas que regulen el acceso al subsidio para adquisición.

En cualquier caso, la valorización de la vivienda no podrá superar el 15% nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

ARTÍCULO 2.1.1.6.7.5 ADQUISICIÓN ANTICIPADA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> El hogar beneficiario podrá optar por adquirir el inmueble antes del vencimiento del término por el cual fue asignado el subsidio al canon; lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad que le asista en el marco del contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra suscrito con el gestor inmobiliario. En caso de optar por la adquisición anticipada, la opción de compra solo podrá ejercerse una vez se haya dado por terminado el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.7.6. ADQUISICIÓN A TRAVÉS DEL PROGRAMA “MI CASA YA”. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En los casos en que el hogar beneficiario adelante el proceso de asignación del subsidio de adquisición a través del programa “Mi Casa Ya”, los trámites respectivos podrán adelantarse durante la etapa de arrendamiento. Así mismo, solamente para los beneficiarios del programa

“Semillero de Propietarios”, el desembolso del subsidio familiar de vivienda de que trata el inciso tercero del artículo [2.1.1.4.1.5.2](#) del presente decreto podrá hacerse con anterioridad al desembolso del crédito hipotecario o al inicio del contrato de leasing habitacional, sin embargo, este desembolso no podrá hacerse con más de seis (6) meses de anterioridad a la terminación de la etapa de arrendamiento.

Cuando el subsidio dirigido al arrendamiento haya sido aplicado sobre una vivienda nueva en el marco de un contrato de arrendamiento con opción de compra y el hogar beneficiario no ejerza la opción de adquisición a su favor sobre dicho inmueble, este no podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición de vivienda del programa “Mi Casa Ya” por un lapso de un año contado desde la terminación de la etapa de arrendamiento subsidiado, excepto cuando el no ejercicio de la opción de compra se encuentre sustentado en razones de fuerza mayor o falta de cierre financiero lo cual deberá estar certificado por la no asignación del crédito hipotecario o la operación de leasing habitacional por parte de la respectiva entidad financiera.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

ARTÍCULO 2.1.1.6.7.7. RESPONSABILIDAD DEL HOGAR BENEFICIARIO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> En los casos en que no se efectúe la adquisición de la vivienda al vencimiento del término por el cual fue asignado el subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo, corresponderá al hogar beneficiario, en caso de continuidad del contrato de arrendamiento, asumir el pago total del canon, para lo cual podrá hacer uso de los recursos del aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías constituidas por el hogar para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

SECCIÓN 8.

OTRAS DISPOSICIONES.



ARTÍCULO 2.1.1.6.8.1 REVISIÓN DE LA CONSISTENCIA Y/O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Fonvivienda o quien este indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por los postulantes. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o

en las condiciones o requisitos del hogar, se le solicitará que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por la entidad otorgante no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

Si las imprecisiones o inconsistencias se percatan con posterioridad a la asignación del subsidio, Fonvivienda podrá dar inicio al procedimiento administrativo sancionatorio establecido en el Título [III](#), Capítulo [III](#) de la Ley 1437 de 2011, caso en el cual se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.8.2 RESPONSABILIDAD DE LA ENTIDAD OTORGANTE. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Fonvivienda no será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el gestor inmobiliario ni de aquellos de este con el propietario del inmueble, en caso de presentarse.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.8.3 APLICACIÓN DE LA LÍNEA DE REDESCUENTO CON TASA COMPENSADA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Las entidades territoriales, las entidades públicas y las entidades descentralizadas del orden nacional y territorial, así como las entidades de derecho privado que realicen inversiones relacionadas con proyectos de vivienda de interés social y prioritario para ser destinados al programa de qué trata el presente capítulo, podrán ser beneficiarias de la línea de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial Findeter de que trata el Capítulo [2](#), Título 7, Parte 6, Libro 2 del Decreto número 1068 de 2015, en los términos que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en relación con los requisitos y condiciones que deben cumplir tales proyectos, de conformidad con la disponibilidad presupuestal con la que cuente la línea de redescuento con tasa compensada en la respectiva vigencia.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.



ARTÍCULO 2.1.1.6.8.4. AJUSTE AL MARCO FISCAL. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> La financiación del Subsidio Familiar de Vivienda aplicable a contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, así como los demás costos en que incurra Fonvivienda asociados a la implementación del programa, estará sujeta a la disponibilidad de recursos del Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector vivienda.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018, 'por el cual se adiciona el Capítulo [6](#) al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 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', publicado en el Diario Oficial No. 50.817 de 24 de diciembre de 2018.

CAPÍTULO 7.

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN MODALIDAD DE MEJORAMIENTO EN EL MARCO DEL PROGRAMA “CASA DIGNA, VIDA DIGNA”.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.1. APLICACIÓN. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Lo dispuesto en el presente capítulo aplica solamente a los procesos de asignación y ejecución del subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas en la modalidad de mejoramiento a ser otorgado por Fonvivienda, en el marco del Programa denominado “Casa Digna, Vida Digna”.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.2. DEFINICIÓN DE LOS DEPARTAMENTOS, MUNICIPIOS Y/O REGIONES EN QUE SE EJECUTA EL PROGRAMA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El Ministerio de Vivienda, Ciudad y

Territorio definirá mediante acto administrativo los departamentos, municipios y/o regiones en los cuales se desarrollarán las intervenciones de que trata el presente capítulo.

En dicha reglamentación deberán incluirse porcentajes mínimos de cupos para la asignación de subsidios a hogares con criterios de enfoque diferencial dentro de los que deberán estar incluidos como mínimo la población víctima de desplazamiento forzado, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal y las madres comunitarias.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.3. OPERACIÓN DEL PROGRAMA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Para la ejecución de las intervenciones de que trata este capítulo, Fonvivienda celebrará en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil para que el patrimonio autónomo que se constituya administre los recursos del subsidio, y a través del cual podrá contratarse a la entidad encargada de la asistencia técnica y operación del programa. Las condiciones de postulación de beneficiarios, asignación del subsidio, participación de entidades territoriales y operación del programa, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante acto administrativo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.4. PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES TERRITORIALES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Las entidades territoriales podrán postular a los potenciales beneficiarios del subsidio ante Fonvivienda, a través de la identificación y postulación de las zonas y las unidades de vivienda habitadas por estos. Adicionalmente, podrán aportar recursos directamente al patrimonio autónomo que se constituya para la ejecución del programa de acuerdo con los porcentajes de cofinanciación que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.5. BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento que se otorgue en el marco del Programa “Casa

Digna, Vida Digna” podrá beneficiar a propietarios, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio y a los demás beneficiarios y ocupantes a los que se refiere la definición de la modalidad de subsidio de mejoramiento de vivienda contenida en el artículo [2.1.1.1.1.2](#) del Decreto 1077 de 2015.

Cuando se trate de propietarios, el título de propiedad de la vivienda a mejorar, debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda. Para acreditar la propiedad del inmueble se debe anexar certificado de libertad y tradición, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.

Cuando se trate de poseedores, sobre el inmueble no debe cursar proceso reivindicatorio, para lo cual debe aportarse el respectivo certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días, contados desde la entrega de documentos por parte del hogar a quien se defina en el manual operativo del programa, a su vez, deberá demostrarse la posesión ininterrumpida, pacífica y quieta del inmueble, en los términos de los artículos [762](#) y [764](#) del Código Civil, que podrá acreditarse a través de alguno de los siguientes documentos:

- a. Escrito aportado por el hogar que se entenderá suscrito bajo la gravedad del juramento, en el que declare que ejerce la posesión regular del bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto el bien inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.
- b. Declaración del Presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio en la que quede de manifiesto que el hogar ha ejercido la posesión regular del inmueble por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto el bien inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.

Además de lo anterior, se podrán aportar todos o alguno de los siguientes soportes, los cuales se analizarán para demostrar una sana posesión: pago de servicios públicos, pago de impuestos o contribuciones y valorizaciones, acciones o mejoras sobre el inmueble.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.6. ACCESO AL PROGRAMA CON SUBSIDIO VIGENTE Y SIN APLICAR. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Quien haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda asignado por Fonvivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda o mejoramiento para vivienda saludable que se encuentre vigente y sin aplicar, podrá autorizar su aplicación bajo el esquema de que trata el presente capítulo y Fonvivienda podrá asignar los recursos necesarios para completar dicho subsidio hasta el valor establecido en el artículo [2.1.1.7.10](#) del presente decreto.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.7. IMPOSIBILIDAD PARA POSTULAR AL SUBSIDIO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> No podrán postularse al subsidio de que trata este capítulo los hogares que sean propietarios o poseedores de una vivienda diferente a la que será objeto de intervención, ni aquellos que hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan sido beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento, quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.8. CONDICIONES DE LAS INTERVENCIONES DE MEJORAMIENTO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de que trata este capítulo tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios, a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad, o mejoras locativas que requieren o no la obtención de permisos o licencias por parte de las autoridades competentes. Estas intervenciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños; lavaderos; cocinas; redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; cubiertas; pisos; reforzamiento estructural, mitigación de vulnerabilidad, ampliaciones y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de la solución habitacional, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

PARÁGRAFO. Las intervenciones podrán realizarse en barrios susceptibles de ser legalizados, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo, siempre y cuando se hubiese iniciado el proceso de legalización, ya sea de oficio o por solicitud de los interesados, en los términos del presente decreto. La correspondencia con los planes de ordenamiento territorial deberá ser acreditada por el respectivo alcalde y avalada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El alcalde adicionalmente, deberá certificar (i) que se ha iniciado el proceso de legalización en los términos del presente decreto, (ii) que los barrios cuentan con disponibilidad de servicios

públicos domiciliarios, (iii) que los barrios tienen acceso a sistemas formales o alternativos de abastecimiento de agua y de disposición de aguas servidas, (iv) que los predios no se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, (v) que los predios no se encuentran en zonas de protección de los recursos naturales, y, (vi) que dichos predios no se hallan en zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal ni áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.9. CATEGORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Las intervenciones a efectuar en las viviendas donde se aplique el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de que trata el presente capítulo, se categorizarán de la siguiente manera:

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
I	Viviendas cuya intervención no es estructural y requiere mejoras locativas. Estas intervenciones no requieren licenciamiento.
II	Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y estas últimas pueden desarrollarse sin necesidad de efectuar previamente la intervención estructural.
III	Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y la intervención estructural que puede incluir mitigación de vulnerabilidad debe efectuarse previo a las mejoras locativas. Estas intervenciones requieren licenciamiento.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá los lineamientos y responsables de llevar a cabo el diagnóstico que enmarque el inmueble en alguna de las anteriores categorías.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



ARTÍCULO 2.1.1.7.10. VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El valor del subsidio familiar de vivienda de interés social para áreas urbanas que otorgue Fonvivienda, con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación en la modalidad de mejoramiento en el marco del Programa “Casa Digna, Vida Digna”, será otorgado por un valor equivalente hasta dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

El subsidio familiar de vivienda que asigne Fonvivienda en el marco de lo dispuesto en este capítulo, podrá aplicarse de forma concurrente con subsidios otorgados por otras entidades, para

la ejecución de intervenciones que se realicen sobre un mismo inmueble. También podrá aplicarse concurrentemente cuando a los hogares beneficiarios se les haya asignado en cualquier tiempo, por parte de las distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, subsidios de adquisición y construcción en sitio propio que hayan sido aplicados sobre las viviendas objeto de intervención.

El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente artículo podrá ser aplicado en viviendas cuyo precio no supere el límite establecido en las normas que regulen la materia para la vivienda de interés social, de acuerdo con el avalúo catastral.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 867 de 2019, 'por el cual se adiciona el capítulo [7](#), al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones', publicado en el Diario Oficial No. 50.956 de 17 de mayo 2019.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 5 de julio de 2020

