

ARTÍCULO 2.1.1.4.1.5.4. SOLICITUD DE INVESTIGACIÓN. <Artículo modificado por el artículo 6 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando se compruebe que se recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo [403A](#) de la Ley 599 de 2000, adicionado por el artículo [26](#) de la Ley 1474 de 2011, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2o del artículo 8o de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

Los beneficiarios que por sentencia ejecutoriada hubiesen sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 6 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

#### Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.1.5.4. Cuando se compruebe que se recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2o del artículo 8o de la Ley 3ª de 1991, modificado por el 21 de la Ley 1537 de 2012 se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo [403A](#) de la Ley 599 de 2000, adicionado por el artículo [26](#) de la Ley 1474 de 2011.

Los beneficiarios que por sentencia ejecutoriada hubiesen sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, quedarán inhabilitados por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.

(Decreto 0428 de 2015, artículo 18).



ARTÍCULO 2.1.1.4.1.5.5. LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. <Artículo modificado por el artículo 6 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> El subsidio familiar de vivienda aplicado en el marco del Programa, para la adquisición de viviendas mediante la obtención de créditos hipotecarios o contratos de leasing habitacional, a que se refiere la presente sección, se entenderá legalizado, para Fonvivienda, con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.
2. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda, o del establecimiento de crédito con el cual se suscriba el contrato de leasing habitacional.

3. El contrato de leasing habitacional, en los casos en que el subsidio familiar de vivienda se aplique para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 6 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

#### Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.1.5.5. El subsidio familiar de vivienda aplicado en el marco del Programa a que se refiere la presente sección, se entenderá legalizado, para FONVIVIENDA, con los siguientes documentos:

1. El documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda.
2. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda.

(Decreto 0428 de 2015, artículo 19).

#### SUBSECCIÓN 6.

#### OTRAS DISPOSICIONES.



ARTÍCULO 2.1.1.4.1.6.1. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. <Artículo modificado por el artículo 7 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> El subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección será objeto de restitución por cualquiera de las causales previstas en las normas vigentes y especialmente las siguientes:

1. Cuando los beneficiarios del Programa transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, en los términos a que se refiere el artículo 8o de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.
2. Por imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio, de que la relación contractual entre las partes se mantengan en el crédito hipotecario o el contrato de leasing habitacional.
3. Por un incumplimiento del contrato de leasing habitacional que dé lugar a su terminación.
4. Por cesión de la opción de compra o del contrato de leasing habitacional destinado a vivienda familiar por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado deberá restituirse

indexado con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde la fecha en que se realizó el desembolso del mismo hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago del valor a restituir, en la cuenta que indique Fonvivienda.

PARÁGRAFO 1o. La disposición contenida en el numeral 1 del presente artículo no impide la posibilidad para el beneficiario del subsidio, de constituir de acuerdo con las normas vigentes, una hipoteca a favor de la entidad otorgante del crédito requerido para lograr el cierre financiero de la vivienda.

PARÁGRAFO 2o. Si la restitución del subsidio se fundamenta en los numerales 1 y 2 del presente artículo, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso debidamente soportadas. Si dentro del plazo establecido por Fonvivienda no se efectúan las aclaraciones del caso o persisten las causales para la restitución del subsidio, este procederá a revocar la asignación del subsidio y a ordenar la restitución del mismo. Caso en el cual se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio en contratos de leasing habitacional con fundamento en la causal del numeral 3 del presente artículo, el establecimiento de crédito descontará el valor del subsidio a restituir de los dineros objeto de la devolución al locatario beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Cuando se presente la causal de restitución prevista en el numeral 4 del presente artículo, el establecimiento de crédito autorizará la cesión de la opción de adquisición o del contrato de leasing habitacional, siempre y cuando, cuente previamente con la aprobación de Fonvivienda. En todo caso, Fonvivienda aprobará la cesión de la opción de adquisición o del contrato de leasing habitacional, únicamente cuando el locatario beneficiario del subsidio lo restituya, de conformidad con lo dispuesto por inciso 2o del presente artículo.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 7 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

#### Legislación Anterior

Texto original del Decreto 1077 de 2015:

**ARTÍCULO 2.1.1.4.1.6.1. RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** Cuando los beneficiarios del programa al que se refiere esta sección transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, en los términos a que se refiere el artículo 8o de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, previo desarrollo del procedimiento a que haya lugar, deberán restituir el subsidio de acuerdo con lo señalado en el artículo [2.1.1.4.1.5.3](#) de esta sección, de lo contrario, se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

**PARÁGRAFO.** La disposición contenida en el presente artículo no impide la posibilidad para el beneficiario del subsidio, de constituir de acuerdo con las normas vigentes, una hipoteca a favor de la entidad otorgante del crédito requerido para lograr el cierre financiero de la vivienda.

(Decreto 0428 de 2015, artículo 20).



**ARTÍCULO 2.1.1.4.1.6.2. APROPIACIÓN Y COMPROMISO DE RECURSOS DEL PRESUPUESTO NACIONAL.** Los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de los subsidios familiares de vivienda a que se refiere el artículo [2.1.1.4.1.2.1](#) de esta sección, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de FONVIVIENDA o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión. La apropiación de estos recursos deberá guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

(Decreto 0428 de 2015, artículo 21).

## SECCIÓN 2.

**COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LOS POTENCIALES DEUDORES DE CRÉDITO O LOCATARIOS DE LEASING HABITACIONAL DESTINADO A VIVIENDA FAMILIAR PERTENECIENTES A LOS HOGARES QUE RESULTEN BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE PROMOCION DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - MI CASA YA.**

### Notas de Vigencia

- Nombre de la Sección modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

## SECCIÓN 2.

COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LOS POTENCIALES DEUDORES DE CRÉDITO PERTENECIENTES A LOS HOGARES QUE RESULTEN BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL 'MI CASA YA'.

**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.1. COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA NUEVA.** <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> El Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social urbana nueva, a los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional destinado a vivienda familiar pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - “Mi Casa Ya” a que hace referencia la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto, a través de créditos para la compra de vivienda otorgados por establecimientos de crédito y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar celebrados por establecimientos de crédito, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en la presente sección, y sus modificaciones.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura a la que se refiere la presente sección, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del FRECH, la cual se denominará FRECH - Mi Casa Ya.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos o contratos de leasing habitacional nuevos, otorgados o celebrados respectivamente, por los establecimientos de crédito a deudores o locatarios que cumplan las condiciones que se establecen en la presente sección y en la normativa aplicable. La cobertura sólo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir de la fecha de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al FRECH - Mi Casa Ya, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH - Mi Casa Ya, a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH - Mi Casa Ya a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos.

Fonvivienda, señalará al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura

y precisará el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo [2.1.1.4.2.10](#) del presente decreto.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.
- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.1. COBERTURA DE TASA DE INTERÉS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA URBANA.** El Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (Frech), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social nueva urbana, a los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', a que hace referencia la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en la presente sección, y sus modificaciones.

El Banco de la República, como administrador del Frech, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura a la que se refiere la presente sección, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del Frech, la cual se denominará Frech 'Mi Casa Ya'.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito a deudores que cumplan las condiciones que se establecen en la presente sección y en la normativa aplicable. La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir de la fecha de desembolso del crédito.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al Frech 'Mi Casa Ya', el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, descontando lo correspondiente a la cobertura y el Frech 'Mi Casa Ya', a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del Frech 'Mi Casa Ya' a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes

a mes, derivadas del intercambio de flujos.

El Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), señalará al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otras cosas, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura y precisará el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo [2.1.1.4.2.10](#) de esta sección.



**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.2. GRADUACIÓN DE LA COBERTURA.** <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> La cobertura prevista en la presente sección se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el Programa “Mi Casa Ya”, que la solicite según los siguientes segmentos.

1. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv), se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

2. Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

El(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del leasing habitacional beneficiario(s) de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagarán mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del contrato de leasing habitacional, según sea el caso.

Fonvivienda definirá el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional en cada uno de los segmentos de vivienda señalados, que serán objeto del beneficio aquí previsto. En todo caso, Fonvivienda podrá optar por modificar el número de coberturas.

**PARÁGRAFO.** Para los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados a partir del primero (1o) de junio de 2017, el salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) que se utilizará para la graduación de la cobertura, corresponderá al salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) de la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar las condiciones señaladas en este párrafo e informarán al Banco de la República, como administrador del FRECH, la fecha de solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.

## Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

## Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.2. COBERTURA. La cobertura prevista en la presente sección corresponderá a cuatro (4) puntos porcentuales liquidados sobre el saldo remanente del crédito otorgado por el establecimiento de crédito, para financiar la compra de una vivienda que cumpla las condiciones señaladas en el marco del Programa 'Mi Casa Ya'.

El deudor o los deudores del crédito beneficiario de la cobertura, durante la vigencia de la misma, pagarán mensualmente a los establecimientos de crédito, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada para el respectivo período, descontando lo correspondiente a la cobertura, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito se convertirá a pesos.

En el evento que por cualquier circunstancia el establecimiento de crédito cobre al deudor o deudores del crédito una tasa de interés diferente a la pactada, la tasa de interés efectivamente cobrada será la utilizada para el cálculo del intercambio de flujos derivado de la cobertura. En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada del crédito o a la efectivamente cobrada al deudor o los deudores del crédito, según sea el caso.

El Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) definirá el número de coberturas disponibles para los créditos que serán objeto del beneficio aquí previsto. En todo caso, Fonvivienda podrá optar por modificar el número de coberturas.



### ARTÍCULO 2.1.1.4.2.3. CONDICIONES PARA EL ACCESO A LA COBERTURA.

<Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:>  
Para acceder a la cobertura, el(los) potencial(es) deudor(es) del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, deberán cumplir las condiciones previstas en esta sección, y especialmente las siguientes:

1. Ser beneficiario(s) de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto y las demás normas que lo modifiquen adicionen o sustituyan.
2. 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 Sector Hacienda y Crédito



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

Para acceder a la cobertura de que trata la presente sección, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito, antes del desembolso del crédito o de la suscripción del contrato de leasing habitacional su intención de recibirla, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas del Programa “Mi Casa Ya” al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional.

Fonvivienda definirá cuando sea el caso, el alcance de las condiciones para acceder a la cobertura de que trata la presente sección.

Los establecimientos de crédito verificarán el cumplimiento de las condiciones establecidas en los numerales 1 y 2 del presente artículo mediante el sistema de información que determine Fonvivienda.

PARÁGRAFO. Con las verificaciones que realicen los establecimientos de crédito de los numerales 1 y 2 del presente artículo, se acreditará el cumplimiento de estas condiciones y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República, como administrador del FRECH.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.
- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.3. El deudor o los deudores del crédito, para acceder a la cobertura deberán cumplir las condiciones previstas en esta sección, y especialmente las siguientes:

1. Ser beneficiario de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa 'Mi Casa Ya' de que trata la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
2. No haber sido beneficiario a cualquier título de la cobertura de tasa de interés establecida en la presente sección, o de aquellas otorgadas en desarrollo de lo dispuesto en los artículos [2.10.1.4.1](#) al [2.10.1.5.6.1](#) del Decreto número 1068 de 2015 y el capítulo 2.1.3.1 y la sección 2.1.1.3.3 del presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para acceder a la cobertura de que trata la presente sección, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito, antes del desembolso del crédito su intención de recibirla, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas del Programa 'Mi Casa Ya' al momento de desembolso del crédito.

Fonvivienda definirá cuando sea el caso, el alcance de las condiciones para acceder a la cobertura de que trata la presente sección.

Los establecimientos de crédito verificarán el cumplimiento de las condiciones establecidas en los numerales 1 y 2 del presente artículo mediante el sistema de información que determine el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).

PARÁGRAFO. Con las verificaciones que realicen los establecimientos de crédito de los numerales 1 y 2 del presente artículo, se acreditará el cumplimiento de estas condiciones y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República, como administrador del Frech.

**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.4. CRÉDITOS O CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL ELEGIBLES.** <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional que cumplan, como mínimo, con las condiciones que se relacionan a continuación y las demás que se prevean en la presente sección y sus modificaciones:

1. **Financiación objeto de la cobertura:** Los créditos o contratos de leasing habitacional que celebren los establecimientos de crédito para financiar el acceso a una vivienda de interés social urbana nueva, en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

En el marco del Programa “Mi Casa Ya”, por vivienda de interés prioritario (VIP) urbana nueva se entenderá aquella cuyo valor sea inferior o igual a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y por vivienda de interés social (VIS) urbana nueva aquella cuyo valor sea superior a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) e inferior o igual a

ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv). Dichas viviendas se entenderán como nuevas cuando se encuentren en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y las que estando terminadas no hayan sido habitadas.

**2. Fecha de desembolso de los créditos o de inicio de los contratos de leasing habitacional:**

La cobertura se aplicará a los créditos o contratos de leasing habitacional, así: i) Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1o) de junio de 2017, para viviendas cuyo valor sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y; ii) Créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1o) de junio de 2017, para viviendas cuyo valor sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

En ningún caso los créditos que se desembolsen o los contratos de leasing habitacional que inicien podrán ir más allá del 31 de diciembre de 2019 o hasta el agotamiento del número de coberturas que determine Fonvivienda, sin exceder en este último caso las fechas anteriormente previstas, en el marco del Programa “Mi Casa Ya” de que trata la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto, y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

**3. Unicidad:** La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.4. CRÉDITOS ELEGIBLES. La cobertura se aplicará a los créditos que cumplan, como mínimo, con las condiciones que se relacionan a continuación y las demás que se prevean en la presente sección y sus modificaciones:

1. Financiación objeto de la cobertura: Los créditos que otorguen los establecimientos de crédito para financiar la compra de una vivienda de interés social nueva urbana, en el marco del Programa 'Mi Casa Ya' de que trata la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

En el marco del Programa 'Mi Casa Ya', por vivienda de interés social nueva urbana se entenderá aquella cuyo valor sea superior a setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV) e inferior o igual a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

2. Fecha de desembolso: Créditos que se desembolsen entre el 1 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2018 o hasta el agotamiento del número de coberturas que defina el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), sin exceder en este último caso la fecha anteriormente prevista, en el marco del Programa 'Mi Casa Ya' de que trata la sección [2.1.1.4.1](#) del presente decreto y sus modificaciones.

3. Unicidad: La cobertura se otorgará por una sola vez y se aplicará a todos los deudores del crédito, a cualquier título.



ARTÍCULO 2.1.1.4.2.5. TERMINACIÓN ANTICIPADA DE LA COBERTURA. <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

1. Por pago anticipado del crédito o por hacer uso de la opción de adquisición, tratándose de contratos de leasing habitacional.
2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas o cánones consecutivos a cargo del(los) deudor(es) o locatario(s) de leasing habitacional. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota o canon incumplido.
3. Por petición del(los) deudor(es) o locatario(s).
4. Por cesión del crédito, por parte del deudor.
5. Por cesión del contrato de leasing habitacional, por parte del locatario.
6. Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional que implique el incremento de los montos, o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo del crédito o contrato.
7. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.

PARÁGRAFO. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito y en los procesos derivados de

titularización de cartera con cobertura.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.
- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.5. La cobertura se terminará en forma anticipada en los siguientes eventos:

1. Por pago anticipado del crédito.
2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas a cargo de los deudores.

En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota incumplida.

3. Por petición de los deudores.
4. Por cesión del crédito por parte del deudor.
5. Por reestructuración del crédito que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo.
6. Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.

PARÁGRAFO. La cobertura se mantendrá vigente en los casos de cesión, venta o enajenación de la cartera con cobertura, entre establecimientos de crédito, y en los procesos derivados de titularización de cartera con cobertura.



ARTÍCULO 2.1.1.4.2.6. RECURSOS PARA LA COBERTURA. <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en esta sección, así como los gastos de gestión en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de Fonvivienda o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del FRECH - Mi Casa Ya, dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

Para cada vigencia, la apropiación de estos recursos quedará condicionada al espacio fiscal establecido tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector Vivienda, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo. La expedición de la presente sección no podrá dar origen a

ajustes que impliquen recursos adicionales a los ya contemplados en el marco de gasto de mediano plazo vigente para el sector.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará un seguimiento a la ejecución del Programa, y adelantará los trámites a que haya lugar ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el fin de gestionar la disponibilidad de recursos para la continuidad del Programa y otorgar los beneficios del mismo.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.6. Los recursos requeridos para el otorgamiento y pago de las coberturas previstas en esta sección, así como los gastos de gestión en que incurra el Banco de la República en la realización de la permuta financiera, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión a favor del Frech 'Mi Casa Ya', dando cumplimiento a las disposiciones en materia presupuestal.

Para cada vigencia, la apropiación de estos recursos quedará condicionada al espacio fiscal establecido tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector Vivienda, así como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo. La expedición del presente decreto no podrá dar origen a ajustes que impliquen recursos adicionales a los ya contemplados en el marco de gasto de mediano plazo vigente para el sector.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará un seguimiento a la ejecución del Programa, y adelantará los trámites a que haya lugar ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el fin de gestionar la disponibilidad de recursos para la continuidad del Programa y otorgar los beneficios del mismo.



ARTÍCULO 2.1.1.4.2.7. GIRO DE LOS RECURSOS. <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata la presente sección, formarán parte del FRECH - Mi Casa Ya y serán girados de conformidad con los compromisos anuales que se deriven del otorgamiento, ejecución y vencimiento de dichas coberturas.

El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el procedimiento, oportunidad, plazo y cuantías requeridas para el traslado al FRECH - Mi Casa

Ya, de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata la presente sección.

Fonvivienda girará al Banco de la República, como administrador del FRECH, los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de estas coberturas, previa solicitud que en tal sentido le presente el Banco de la República a Fonvivienda, de conformidad con las obligaciones generadas mes a mes derivadas de la permuta financiera.

Así mismo, Fonvivienda pagará al Banco de la República los gastos en que este incurra en la realización de la permuta financiera prevista en esta sección, los cuales se pagarán con cargo a los recursos del FRECH - Mi Casa Ya.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata esta sección, cuando Fonvivienda no haya realizado las apropiaciones presupuestales necesarias para el pago de estas coberturas y cuando Fonvivienda no haya hecho la entrega y giro de los recursos correspondientes al FRECH - Mi Casa Ya.

Los trámites presupuestales de apropiación, ejecución, registro y desembolso estarán a cargo de Fonvivienda.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.7. Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata la presente sección, formarán parte del Frech 'Mi Casa Ya' y serán girados de conformidad con los compromisos anuales que se deriven del otorgamiento, ejecución y vencimiento de dichas coberturas.

El Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público definirá el procedimiento, oportunidad, plazo y cuantías requeridas para el traslado al Frech 'Mi Casa Ya', de los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata la presente sección.

Fonvivienda girará al Banco de la República, como administrador del Frech, los recursos líquidos necesarios para el cubrimiento y pago de estas coberturas, previa solicitud que en tal sentido le presente el Banco de la República al Fondo Nacional de Vivienda Fonvivienda), de conformidad con las obligaciones generadas mes a mes derivadas de la permuta financiera.

Así mismo, Fonvivienda pagará al Banco de la República los gastos en que este incurra en la realización de la permuta financiera prevista en esta sección, los cuales se pagarán con cargo a los recursos del Frech 'Mi Casa Ya'.

El Banco de la República, como administrador del Frech, no será responsable por el cubrimiento y pago de las coberturas de que trata esta sección, cuando Fonvivienda no haya realizado las apropiaciones presupuestales necesarias para el pago de estas coberturas y cuando Fonvivienda no haya hecho la entrega y giro de los recursos correspondientes al Frech 'Mi Casa Ya'.

Los trámites presupuestales de apropiación, ejecución, registro y desembolso estarán a cargo de Fonvivienda.



#### ARTÍCULO 2.1.1.4.2.8. RESTITUCIÓN DE LOS RECURSOS DE LA COBERTURA.

<Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:>

Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al FRECH - Mi Casa Ya respecto de deudores o locatarios que no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán trasladadas a Fonvivienda y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Fonvivienda impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.8. Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito al Frech 'Mi Casa Ya', respecto de créditos cuyos deudores no tengan derecho a la cobertura o que se haya entregado en exceso, o por haber perdido la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura, o cualquier otra suma que deba restituirse, serán trasladadas a Fonvivienda y de este a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Fonvivienda impartirá las instrucciones para la restitución de estos recursos.



ARTÍCULO 2.1.1.4.2.9. CONVENIO INTERADMINISTRATIVO. <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Mediante convenio



interadministrativo o modificación al existente, Fonvivienda y el Banco de la República, como administrador del FRECH, determinarán las condiciones en que debe realizarse la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos o contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar a que se refiere la presente sección.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.9. Mediante convenio interadministrativo o modificación al existente, el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y el Banco de la República, como administrador del Frech, determinarán las condiciones en que debe realizarse la permuta financiera de tasa de interés pactada sobre los créditos de vivienda a que se refiere la presente sección.



ARTÍCULO 2.1.1.4.2.10. CONTRATOS MARCO DE PERMUTA FINANCIERA DE TASA DE INTERÉS. <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno nacional a través del FRECH - Mi Casa Ya, deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del FRECH, un contrato marco de permuta financiera de tasa de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en esta sección.

Dichos contratos marco deberán tener en cuenta de conformidad con lo dispuesto en esta sección y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Para los establecimientos de crédito:

a) Informar al FRECH - Mi Casa Ya, para su registro, los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

b) Presentar al FRECH - Mi Casa Ya, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH - Mi Casa Ya, por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

c) Certificar al Banco de la República, como administrador del FRECH:

i) Que los créditos o contratos de leasing habitacional objeto de la cobertura cumplen los

requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en esta sección;

ii) La veracidad de toda la información enviada al FRECH - Mi Casa Ya, en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en esta sección y en la normativa aplicable;

iii) Los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH - Mi Casa Ya que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

d) Suministrar la información que requiera el Banco de la República para la realización de la permuta financiera en la oportunidad que se establezca para el efecto;

e) Restituir los recursos de que trata el artículo [2.1.1.4.2.8](#) de la presente sección.

2. Para el Banco de la República:

a) Validar operativamente que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al FRECH - Mi Casa Ya, para efectos del registro de los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con la presente sección y su reglamentación;

b) Registrar en el FRECH - Mi Casa Ya, atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional establecidos por Fonvivienda y el número de créditos o contratos de leasing habitacional con cobertura registrados en el FRECH - Mi Casa Ya, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito;

c) Pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta Fonvivienda;

d) Excluir de la cobertura los créditos o contratos de leasing habitacional registrados en el FRECH - Mi Casa Ya, que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como créditos o contratos de leasing habitacional respecto de los cuales no sea posible realizar el intercambio de flujos, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito;

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito y a Fonvivienda el número de créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH - Mi Casa Ya. Adicionalmente a Fonvivienda se remitirá mensualmente una relación de los beneficiarios de la cobertura.

PARÁGRAFO 1o. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina Fonvivienda, cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

PARÁGRAFO 2o. En todo caso el registro y pago de la cobertura estará condicionada a la suscripción, o modificación, cuando sea el caso, de los contratos marco aquí establecidos, entre

los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

PARÁGRAFO 3o. El Banco de la República, como administrador del FRECH, no verifica las condiciones y requisitos para el otorgamiento de las coberturas de tasas de interés establecidos en la presente sección y en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; ni le corresponde determinar si los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con los establecimientos de crédito tienen derecho a la cobertura. En ningún caso el Banco de la República pagará con sus recursos propios las coberturas de tasas de interés.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.
- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.10. Los establecimientos de crédito interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno nacional a través del Frech 'Mi Casa Ya', deberán celebrar con el Banco de la República, como administrador del Frech, un contrato marco de permuta financiera de tasa de interés para realizar el intercambio de flujos derivado de la cobertura prevista en esta sección.

Dichos contratos marco deberán tener en cuenta de conformidad con lo dispuesto en esta sección y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, entre otras, las siguientes obligaciones:

##### 1. Para los establecimientos de crédito:

- a) Informar al Frech 'Mi Casa Ya', para su registro, los créditos elegibles con derecho a la cobertura, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;
- b) Presentar al Frech 'Mi Casa Ya', la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, registrados en el Frech 'Mi Casa Ya', por el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;
- c) Certificar al Banco de la República, como administrador del Frech:
  - i) Que los créditos objeto de la cobertura cumplen los requisitos y condiciones establecidos para el acceso y vigencia de la cobertura de tasa de interés, señalados en esta sección;
  - ii) La veracidad de toda la información enviada al Frech 'Mi Casa Ya', en concordancia con los requisitos y condiciones para el acceso, vigencia, terminación anticipada de la cobertura

de tasa de interés y aquella relacionada con el intercambio de flujos, establecidos en esta sección y en la normativa aplicable;

iii) Los créditos registrados en el Frech 'Mi Casa Ya' que no tengan el derecho a la cobertura y las terminaciones anticipadas de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección;

d) Suministrar la información que requiera el Banco de la República para la realización de la permuta financiera en la oportunidad que se establezca para el efecto;

e) Restituir los recursos de que trata el artículo [2.1.1.4.2.8](#) de la presente sección.

2. Para el Banco de la República:

a) Validar operativamente que el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al Frech 'Mi Casa Ya', para efectos del registro de los créditos desembolsados con derecho a la cobertura y para el pago de la misma, sea consistente con la presente sección y su reglamentación;

b) Registrar en el Frech 'Mi Casa Ya', atendiendo la fecha de recibo en el Banco de la República en orden de llegada, los créditos desembolsados con derecho a la cobertura, teniendo en cuenta el número de coberturas disponibles para los créditos establecidos por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y el número de créditos con cobertura registrados en el Frech 'Mi Casa Ya', de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito;

c) Pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda);

d) Excluir de la cobertura los créditos registrados en el Frech 'Mi Casa Ya', que no tengan derecho a esta y registrar las terminaciones anticipadas de la misma, así como los créditos respecto de los cuales no sea posible realizar el intercambio de flujos, de conformidad con la información presentada por los establecimientos de crédito;

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito y al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), el número de créditos desembolsados con derecho a la cobertura registrados en el Frech 'Mi Casa Ya'. Adicionalmente, a Fonvivienda se remitirá mensualmente una relación de los beneficiarios de la cobertura.

PARÁGRAFO 1o. En los contratos marco se estipulará que los establecimientos de crédito perderán la posibilidad de realizar el intercambio de flujos de la cobertura en los eventos que defina el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), cuando haya lugar a ello, de acuerdo con la naturaleza y propósito de dicho mecanismo.

PARÁGRAFO 2o. En todo caso el registro y pago de la cobertura estará condicionada a la suscripción de los contratos marco aquí establecidos, entre los establecimientos de crédito y el Banco de la República.

PARÁGRAFO 3o. El Banco de la República, como administrador del Frech, no verifica las condiciones y requisitos para el otorgamiento de las coberturas de tasas de interés establecidos en la presente sección y en las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan; ni le corresponde determinar si los créditos desembolsados por los establecimientos de crédito tienen derecho a la cobertura. En ningún caso el Banco de la

República pagará con sus recursos propios las coberturas de tasas de interés.



**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.11. RESPONSABILIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE CRÉDITO.** <Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos o contratos de leasing habitacional de que trata la presente sección; así como de la veracidad de la información presentada al FRECH - Mi Casa Ya y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriban con el Banco de la República. Con la verificación del establecimiento de crédito se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República como administrador del FRECH.

Los establecimientos de crédito deberán informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda o locatarios de los contratos de leasing habitacional acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en la presente sección y demás normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los establecimientos de crédito no podrán desembolsar créditos o iniciar contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos o locatarios de los contratos de leasing habitacional la manifestación escrita prevista en el artículo [2.1.1.4.2.3](#) del presente decreto.

Igualmente, los establecimientos de crédito deberán informar al(los) deudor(es) o locatario(s): a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso del crédito o inicio del contrato del leasing habitacional no se hayan agotado las coberturas disponibles y b) en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda o contratos de leasing habitacional lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

Los establecimientos de crédito deberán verificar al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato del leasing habitacional lo siguiente:

- i) La disponibilidad de coberturas. En ningún caso los establecimientos de crédito podrán desembolsar créditos o iniciar los contratos del leasing habitacional con derecho a la cobertura en exceso del número de coberturas definidas por Fonvivienda, so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos;
- ii) Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito o contrato del leasing habitacional y que aquella se aplique a todos los deudores o locatarios del contrato de leasing habitacional, a cualquier título.

Corresponderá a los establecimientos de crédito informar al Banco de la República los créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente al(los) deudor(es) o locatario(s).

El uso de los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes a los indicados en la presente sección y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o

sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo [311](#) del Código Penal.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 8 del Decreto 729 de 2017, 'por el cual se modifica el Decreto [1077](#) de 2015, en relación con la definición de las condiciones para el acceso al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 50.224 de 5 de mayo de 2017.

- Sección adicionada por el artículo 1 del Decreto 1581 de 2015, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo que respecta a la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social 'Mi Casa Ya', publicado en el Diario Oficial No. 49.590 de 31 de julio de 2015.

#### Legislación Anterior

Texto adicionado por el Decreto 1581 de 2015:

ARTÍCULO 2.1.1.4.2.11. Los establecimientos de crédito serán los únicos responsables de verificar el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos para el acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés a los créditos de que trata la presente sección; así como de la veracidad de la información presentada al Frech 'Mi Casa Ya' y del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato marco que suscriba con el Banco de la República. Con la verificación del establecimiento de crédito se acreditará el cumplimiento de las condiciones y requisitos y no habrá lugar a verificaciones adicionales por parte del Banco de la República como administrador del Frech.

Los establecimientos de crédito deberán informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en la presente sección y demás normas que lo reglamenten, complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan, así como las instrucciones que imparta la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los establecimientos de crédito no podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos la manifestación escrita prevista en el artículo [2.1.1.4.2.3](#) de la presente sección.

Igualmente, los establecimientos de crédito, deberán informar al deudor o los deudores: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso del crédito no se hayan agotado las coberturas disponibles y b) en el extracto de la obligación, el cálculo y aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

Los establecimientos de crédito deberán verificar al momento del desembolso del crédito lo siguiente:

i) La disponibilidad de coberturas. En ningún caso los establecimientos de crédito podrán desembolsar créditos con derecho a la cobertura, en exceso del número de coberturas definidas por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos.

ii) Que la cobertura se otorgue únicamente a un crédito y que aquella se aplique a todos los deudores del crédito, a cualquier título.

Corresponderá a los establecimientos de crédito informar al Banco de la República los créditos desembolsados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar lo pertinente al deudor o deudores del crédito.

El uso de los recursos otorgados como cobertura no podrán destinarse a propósitos diferentes a los indicados en la presente sección y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, so pena de incurrir en la conducta descrita en el artículo [311](#) del Código Penal.

## CAPÍTULO 5.

### CRÉDITO CON ALIANZAS ESTRATÉGICAS DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO.



ARTÍCULO 2.1.1.5.1. OBJETO. Dentro de los programas de crédito que desarrolle el Fondo Nacional de Ahorro se incluirá una modalidad a través de Alianzas Estratégicas, consistente en el desarrollo de convenios entre el Fondo Nacional de Ahorro y las Cajas de Compensación Familiar que cuenten con unidades de servicio técnico especializado de vivienda, con el fin de promover el acceso efectivo a la vivienda de interés social, en condiciones favorables para los afiliados del Fondo Nacional de Ahorro, e incentivar la utilización de los subsidios de vivienda.

(Decreto 3951 de 2009, artículo 1).



ARTÍCULO 2.1.1.5.2. GERENTES DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA. Las Cajas de Compensación Familiar que cuenten con unidades de servicio técnico especializado de vivienda actuarán, en el marco de los convenios antes mencionados, como gerentes de los proyectos de vivienda que se ofrezcan a los afiliados al Fondo Nacional de Ahorro, y entre sus funciones estarán las siguientes:

a) Seleccionar las empresas constructoras, con observancia de las normas de contratación administrativa.

b) Designar al interventor del proyecto.

c) Ofrecer los proyectos.

d) Administrar los recursos de los créditos otorgados por el Fondo Nacional de Ahorro y demás dineros aportados para el desarrollo del proyecto, para lo cual deberá constituirse un encargo fiduciario donde serán desembolsados, siguiendo la metodología que para el efecto adopte el Fondo Nacional de Ahorro mediante resolución.

(Decreto 3951 de 2009, artículo 2).



ARTÍCULO 2.1.1.5.3. REQUISITOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA. Será responsabilidad exclusiva de las Cajas de Compensación Familiar que suscriban los convenios, la evaluación y aprobación económica, administrativa, financiera, jurídica y técnica de los proyectos de vivienda para desarrollo con programas de crédito del Fondo Nacional de Ahorro.

Para tal fin deberán verificar la existencia, entre otros, de los siguientes requisitos y condiciones:

- a) Que existan las condiciones técnicas, jurídicas y financieras necesarias para que el proyecto se desarrolle.
- b) Que cuenten con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de las obras, y que los predios donde se vayan a desarrollar los proyectos, se encuentren libres de gravámenes y sean de propiedad de las respectivas Cajas de Compensación Familiar, los constructores privados, de las entidades territoriales o de las cooperativas y/o asociaciones que participen en el desarrollo del respectivo proyecto.
- c) Que el constructor o promotor del proyecto acredite un mínimo de dos años de experiencia en construcción de vivienda y manifieste que no se le han hecho efectivas pólizas de cumplimiento en desarrollo de proyectos de vivienda, ni se encuentra inhabilitado para la celebración del contrato.
- d) Que presente un beneficio para los afiliados al Fondo Nacional de Ahorro en cuanto a precio, características, ubicación, área y especificaciones de las viviendas.
- e) Que se hayan constituido las pólizas tendientes a mitigar los riesgos inherentes al desarrollo de los proyectos.
- f) Los demás que determine el Fondo Nacional de Ahorro mediante resolución.

(Decreto 3951 de 2009, artículo 3o).



**ARTÍCULO 2.1.1.5.4. PUBLICACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA.** Las Cajas de Compensación Familiar que cuenten con unidades de servicio técnico especializado de vivienda y hayan suscrito los convenios de que trata el presente capítulo, darán a conocer a los afiliados al Fondo Nacional de Ahorro los proyectos de vivienda, para que quienes lo estimen conveniente, radiquen la solicitud de crédito en el Fondo Nacional de Ahorro, que estudiará la solicitud de conformidad con los parámetros establecidos en su Reglamento de Crédito y se encargará de autorizar o negar los créditos de conformidad con las normas vigentes.

(Decreto 3951 de 2009, artículo 4o).



**ARTÍCULO 2.1.1.5.5. CONVENIOS CON ENTIDADES TERRITORIALES.** Las entidades territoriales que pretendan participar en los proyectos de los que trata el presente capítulo, dirigidos a generar soluciones de vivienda de interés social prioritario, deberán suscribir convenios en desarrollo de las Alianzas Estratégicas aquí reglamentadas y destinar recursos para subsidios en dinero y/o especie cuyo monto no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del valor final de la vivienda.

(Decreto 3951 de 2009, artículo 5o).



**ARTÍCULO 2.1.1.5.6. REGLAMENTACIÓN DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS.** El Fondo Nacional de Ahorro reglamentará mediante resolución los mecanismos de promoción de los proyectos, el procedimiento y condiciones del desembolso de los créditos, así como los demás aspectos necesarios para hacer efectivo el cumplimiento del presente capítulo.



(Decreto 3951 de 2009, artículo 6o).

## CAPÍTULO 6.

### SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA APLICABLE A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y 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.

## SECCIÓN 1.

### GENERALIDADES.



ARTÍCULO 2.1.1.6.1.1. APLICACIÓN. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> El presente capítulo aplica a las operaciones de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra y su vinculación con el subsidio familiar de vivienda en el marco del programa de promoción y acceso a vivienda de interés social y prioritario “Semillero de Propietarios”.

#### 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 2.1.1.6.1.2. DEFINICIONES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos del programa reglamentado en el presente capítulo, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

#### 1. Agentes

1.1. Hogar Beneficiario. Es aquel conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho incluidas las conformadas por 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, puede ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo.

1.2. Gestor Inmobiliario. Son aquellas personas 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 presente

capítulo para efectos del programa “Semillero de Propietarios”, y le serán aplicables en su integralidad las disposiciones de la Ley 820 de 2003 y demás normas que regulen la actuación del arrendador de vivienda urbana.

1.3. Sociedad Fiduciaria. Entendida como aquella que en virtud de un contrato de fiducia mercantil, administra en calidad de vocera, el Patrimonio Autónomo que se constituya con los recursos que transfiera Fonvivienda y los demás que reciba de terceros para la ejecución del programa. En virtud de lo anterior, esta entidad podrá suscribir contratos a nombre del patrimonio autónomo y efectuar los desembolsos de recursos necesarios para la ejecución del programa.

## 2. Recursos

2.1. Subsidio Familiar de Vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra. Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario y se entrega de forma periódica o anticipada, sin cargo de restitución, destinado a cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento, que le permita acceder en calidad de arrendatario a una solución de vivienda de interés social o prioritario nueva o usada.

2.2. Porcentaje del canon a cargo del hogar. Corresponde al porcentaje del canon mensual de arrendamiento que no se encuentra cubierto por el subsidio familiar de vivienda y que debe ser sufragado por el hogar.

2.3. Aporte del hogar. Es un monto mínimo adicional de 0.25 salarios mínimos legales mensuales vigentes 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. Durante la etapa de arrendamiento estos recursos solo podrán usarse como instrumento para hacer efectivas las garantías que los hogares beneficiarios constituyan para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones con el garante del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

## 3. Instrumentos contractuales

3.1. Contrato de arrendamiento. Aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar en contraprestación, un precio determinado, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley 820 de 2003.

3.2. Contrato de arrendamiento con opción de compra. Aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado, durante un plazo convenido a cuyo vencimiento el bien se restituye al arrendador o se transfiere al arrendatario, si este último decide ejercer la opción de compra pactada a su favor y al cual le serán aplicables en la etapa de alquiler las disposiciones de la Ley 820 de 2003.

3.3. Garantías a cargo del hogar. Son aquellas que suscriban los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones con el garante principal del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, y que estarán respaldadas con los recursos de los aportes del hogar a los que se refiere el numeral 2.3 del presente artículo.

3.4. Instrumento Financiero de recaudo de aportes del hogar. Es el producto ofrecido por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, al cual se girarán los aportes de que trata el numeral 2.3 del presente artículo y que debe garantizar como mínimo, la posibilidad de utilizar los recursos allí depositados como respaldo al cumplimiento de las obligaciones del hogar con el garante del contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra. A través de este instrumento también podrá efectuarse el recaudo del porcentaje del canon a cargo del hogar de que trata el numeral 2.2 de este 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.

## SECCIÓN 2.

### BENEFICIOS PARA LOS HOGARES OBJETO DEL PROGRAMA.



ARTÍCULO 2.1.1.6.2.1. VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> El valor del subsidio familiar de vivienda destinado a cubrir un porcentaje del canon de arrendamiento mensual, será de hasta 0.6 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de asignación del subsidio para cada canon de arrendamiento, hasta por veinticuatro (24) meses. El valor será determinado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con el canon pactado en el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

El valor del subsidio podrá ser ajustado por una sola vez dentro de los veinticuatro (24) meses antes señalados en los términos del artículo 20 de la Ley 820 de 2003 y de acuerdo con lo pactado en el respectivo contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra.

El valor del subsidio en ningún caso podrá sobrepasar el valor del canon pactado en 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 2.1.1.6.2.2 GARANTÍA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Los contratos de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra que suscriban los hogares que resulten beneficiarios del programa, deberán ser objeto de una garantía que cubra el posible incumplimiento de los mismos, incluyendo lo relacionado con la restitución final del inmueble. 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.

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 2.1.1.6.2.3 CONCURRENCIA DE SUBSIDIOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Los hogares beneficiarios del subsidio de que trata el presente capítulo, podrán aplicarlo de manera complementaria y concurrente con otros subsidios otorgados por entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, destinados a facilitar la tenencia de vivienda en arrendamiento con o sin 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.

SECCIÓN 3.

CONDICIONES DE ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.



ARTÍCULO 2.1.1.6.3.1 DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante acto administrativo motivado, los Departamentos, Municipios y/o Regiones en donde se podrán aplicar los subsidios del programa a que se refiere este capítulo, para lo cual deberá tener en cuenta como mínimo, criterios de disponibilidad de oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

En dicha regulación también se establecerá hasta un 20% como porcentaje mínimo de destinación de subsidios con aplicación de 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, las madres comunitarias, las personas de la tercera edad, los miembros de comunidades étnicas, la población en situación de discapacidad, los miembros de la fuerza pública y los familiares beneficiarios de estos que hubieren fallecido en actos del servicio, y personal que haya tenido disminución en capacidad psicofísica o incapacidad absoluta permanente por gran invalidez.

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 2.1.1.6.3.2 BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA SEMILLERO DE PROPIETARIOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Acreditar ingresos mensuales hasta por el equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- b) Para la población no perteneciente al sistema formal de trabajo, contar al momento de la postulación, con un puntaje del Sisbén igual o inferior al que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante Acto Administrativo, o en su defecto, estar incluidos en las herramientas de focalización establecidas por entidades del orden nacional.
- c) No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- d) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 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.
- e) No haber sido beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo. Esta restricción no aplicará para quienes conformen hasta por una sola vez, un nuevo núcleo familiar al inicialmente beneficiado.
- f) No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo 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 incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura 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.
- g) Contar con el puntaje de corte en el análisis de riesgo crediticio, de acuerdo con los criterios que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- h) Contar con concepto favorable por parte del gestor inmobiliario para la suscripción de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

PARÁGRAFO 1o. Para todos los efectos, cuando en el presente capítulo se hace referencia a los

ingresos del hogar, se entenderá que son los ingresos totales que aquel devenga mensualmente.

PARÁGRAFO 2o. Quien haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda para la adquisición de vivienda urbana que se encuentre vigente y sin aplicar, asignado por Fonvivienda, podrá ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el presente capítulo, previa renuncia al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar.

#### 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 2.1.1.6.3.3 OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Los hogares que resulten beneficiados con la asignación del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo por parte de Fonvivienda, tendrán las siguientes obligaciones:

1. Pagar el porcentaje del canon de arrendamiento que no se encuentre cubierto por el subsidio familiar de vivienda.
2. Efectuar el aporte de que trata el numeral 2.3 del artículo [2.1.1.6.1.2](#) del presente decreto.
3. Constituir las garantías que se requieran para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones con el garante principal del contrato.
4. Restituir el inmueble inmediatamente a la terminación del contrato de arrendamiento o cuando se presente incumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente capítulo, en el contrato de arrendamiento y en las demás normas aplicables.
5. Las demás que se establezcan en 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 2.1.1.6.3.4 CONDICIONES DE LOS BENEFICIARIOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 2413 de 2018. El nuevo texto es el siguiente:> Los hogares beneficiarios deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al subsidio familiar de vivienda a que se refiere este capítulo, desde el momento de la postulación, hasta el momento del primer desembolso del subsidio, en consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar a la entidad otorgante cualquier hecho que modifique las condiciones que le permiten ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda. En todo caso, todos los miembros del hogar que se postule, se entenderán como beneficiarios del subsidio familiar de vivienda para todos los

efectos.

## 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.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

