MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO DE 2025

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 6º de la Ley 3 de 1991, y

CONSIDERANDO

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

Que el artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 1 de la Ley 1432 de 2011, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, adicionado parcialmente (parágrafo 5°) por el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012, adicionado parcialmente (parágrafo 6°) por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, define el Subsidio Familiar de Vivienda como *"un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una*

sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley."

Que el inciso segundo del citado artículo establece que la cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno nacional, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

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

Que el programa "Mi Casa Ya" se configuró como una apuesta de orden nacional para atender el déficit cuantitativo habitacional y durante su ejecución ha dejado una serie de lecciones. Entre este conjunto de aprendizajes se plantea que se requieren ajustes que amplíen y fortalezcan las posibilidades de acceso a soluciones habitacionales en la modalidad de adquisición para la población que se encuentra en mayor grado de vulnerabilidad que permita el acceso progresivo al derecho a la vivienda de la población colombiana, principalmente aquella que más lo necesita mediante el programa de promoción de acceso de la vivienda de interés social.

Que se pretende ampliar la oferta mediante la modalidad de adquisición de vivienda usada en el programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social para la población víctima del conflicto armado, población en proceso de reincorporación, madres comunitarias, recicladores de oficio, y principalmente para la adquisición de viviendas usadas ubicadas en aquellas zonas donde la oferta de vivienda de interés social nueva no sea suficiente para cubrir la demanda cuantitativa.

Que en cumplimiento del artículo 41 de la Ley 21 de 1982, adicionado por el artículo 16 de la Ley 789 de 2002, las Cajas de Compensación Familiar administran, entre otros, programas de vivienda de interés social, constituyéndose en parte fundamental de las políticas estatales para garantizar el acceso a una vivienda y hábitat de calidad en condiciones dignas, de equidad, transparencia y con enfoque diferencial para los trabajadores afiliados y sus familias, teniendo en cuenta sus particularidades y los territorios en los que habitan.

Que el numeral 6° del artículo 5° de la Ley 2079 de 2021 establece la aplicación del principio de enfoque diferencial en las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda

y hábitat, así: "*las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características étnicas, socioculturales, demográficas, económicas y ecológicas de la población, y las particularidades de aquellas personas que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.*"

Que el artículo 4 de la Ley 511 de 1999 establece que, el "*(…) Gobierno (…) promoverá programas de vivienda especiales dirigido a aquellos grupos y/o asociaciones de recuperadores de recursos reciclables que sean reconocidos por la ley (…)*", encontrando pertinente establecer medidas que garanticen el acceso progresivo al derecho a la vivienda por parte de este grupo poblacional, que además han sido reconocidos como sujetos de especial protección constitucional.

Que en el Auto A-~~-~~268/10 del 30 de julio de 2010, la Honorable Corte Constitucional señal~~ó~~ó que, además de la condición de vulnerabilidad de la población recicladora:

> "*(…) existen otros criterios materiales que justifican que los recicladores sean sujetos de especial protección constitucional, y uno de ellos es la labor ambiental que cumplen, así como el hecho de que la sociedad entera se beneficie de la misma a pesar de que ellos no necesariamente se vean favorecidos o retribuidos por ella (…)*"

Que la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T-740 de 2015 reitera a los recicladores como sujetos de especial protección constitucional por su situación de marginalidad, que requieren por parte del Estado actuaciones de orden positivo para superar las barreras de desigualdad que limitan el goce efectivo de sus derechos:

> "*(…) En suma, no cabe duda de que los recicladores son sujetos de especial protección constitucional, por las condiciones de vulnerabilidad en que se encuentran y por las situaciones bajo las cuales ejercen su actividad, sin desconocer la importancia ambiental de su labor que beneficia al colectivo en general, así como a las generaciones futuras. Lo anterior es relevante (…) dicha condición genera consecuencias frente a dos postulados de la cláusula general de igualdad. Así, por un lado, repercute en el derecho a no ser discriminado, que de suyo también significa el derecho a no padecer un empeoramiento de la situación en que sobreviven, salvo que se satisfagan criterios de razonabilidad y de morigeración de los impactos adversos; y por lo otro, los convierte en beneficiarios de las denominadas acciones afirmativas, que tienen por finalidad incidir en las situaciones que generan las condiciones de desventaja, con el objeto de que puedan gozar de los derechos de que son titulares en igualdad de condiciones (…)".*

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Que la Honorable Corte Constitucional a través del fallo de acción de tutela T-025 de 2004, declaró el Estado de Cosas Inconstitucional – ECI en materia de garantía de derechos de la población en situación de desplazamiento forzado y víctima del conflicto armado.

Que en el Auto 310 de 2023 de seguimiento de la Sentencia T-025 de 2004, la Corte Constitucional planteó la necesidad de establecer una orientación a la política pública dirigida a víctimas del conflicto armado, incluida la del sector de vivienda, con un enfoque de soluciones duraderas que permita el acceso progresivo al derecho a la vivienda por parte de las víctimas del conflicto armado.

Que el artículo 65 de la Ley 2421 del 22 de agosto de 2024 *"por la cual se modifica la Ley 1448 de 2011 y se dictan otras disposiciones sobre reparación a las víctimas del conflicto armado interno"* relacionado con la oferta institucional para las víctimas del conflicto armado, establece que:

> "(…) *Las entidades del Sistema Nacional de Atención y Reparación a Víctimas, para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo* 161 *de la presente ley, adelantarán las acciones necesarias para crear y ajustar la oferta institucional para garantizar el goce efectivo de los derechos de las víctimas y establecerá mecanismos y rutas que faciliten el acceso y permanencia de las víctimas en los diferentes planes y programas (…)*
>
> *El Gobierno Nacional pondrá en marcha una oferta institucional específica para garantizar la estrategia de soluciones duraderas, especialmente lo relacionado con (…)*
>
> *3. Garantías para la vivienda digna de las víctimas, particularmente acceso preferente a los programas de subsidios familiares, parciales o totales, de vivienda en las modalidades de mejoramiento, construcción en sitio propio, adquisición de vivienda, u otras establecidas por la política de vivienda urbana y rural (…)."*

Que la Corte Constitucional en Sentencia C-667 de 2006, hizo énfasis en que las mujeres como grupo poblacional son un actor diferencial de especial protección *"(…) la mujer es sujeto constitucional de especial protección y en esa medida no sólo sus derechos generales sino igualmente los específicos, requieren de atención fija por parte de todo el poder público (…)"*.

Que en cuanto a las mujeres que se desempeñan como Madres Comunitarias de Bienestar, Famis y Madres Sustitutas el artículo 3° del Decreto 126 de 2013 establece que: *"(…) las madres comunitarias de Bienestar, Famis y Madres Sustitutas previamente certificadas por*

el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (…) podrán postularse para aplicar al subsidio familiar de vivienda de interés social en las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada (…)", presupuesto normativo que las define como un grupo poblacional diferencial para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda, entre estos, la adquisición de vivienda usada.

Que respecto de la población en proceso de reincorporación, es pertinente señalar que el punto 3.2.2.7 del "*Acuerdo Final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera*", firmado el 24 de noviembre de 2016, entre el Gobierno nacional y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia, Ejército del Pueblo (FARC-EP), titulado "*Garantías para una reincorporación económica y social sostenible"*, planteó la necesidad de identificar proyectos y mecanismos que permitan el acceso a vivienda de tal grupo.

Que el Alto Tribunal de la Honorable Corte Constitucional mediante la sentencia SU-020 de 2022 declaró el estado de cosas inconstitucional en materia de garantías de seguridad para la población firmante del Acuerdo de Paz entre el Gobierno nacional y las extintas FARC – EP, y solicitó al Gobierno nacional promover y avanzar en la construcción y consolidación de una oferta pública que garantice la seguridad y vida de los y las firmantes y las condiciones mínimas para el desarrollo de una reincorporación integral en condiciones de dignidad y con garantía de derechos.

Que en el marco del subcomponente de reintegración integral del Acuerdo Final de Paz y en la Sentencia SU-020 de 2022, se establece la necesidad del Gobierno nacional de avanzar en acciones que permitan garantizar la seguridad y el goce efectivo de derechos de la población firmante del Acuerdo de las extintas FARC – EP y en proceso de reincorporación, entre las que se deben priorizar aquellas relacionadas con el acceso a programas de generación de ingresos y de acceso a tierra y vivienda.

Que se hace necesario el desarrollo de alternativas para mejorar el acceso a vivienda a los hogares más vulnerables que, por su condición socioeconómica y/o ubicación geográfica, exigen el diseño de instrumentos que permitan una mejor focalización y acceso en el marco del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social.

Que el financiamiento de vivienda de interés social usada permite una mayor participación por parte de población vulnerable y de bajos ingresos en su adquisición, debido a que los precios de dichas viviendas pueden estar dentro del límite establecido en las normas que regulen la materia para la vivienda de interés social, permitiendo ampliar la oferta de vivienda disponible para estos hogares, especialmente en los lugares del país donde la oferta de vivienda no cubre la demanda cuantitativa.

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Que promover la compra de vivienda usada, contribuye al cumplimiento de las metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS-, en materia de hábitat, porque permite aprovechar el tejido urbano existente para satisfacer las necesidades de la población en temas de vivienda en zonas que cuentan con infraestructura y servicios públicos.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 las viviendas usadas debieron contar con una licencia urbanística; sin embargo, las edificaciones construidas 5 años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017 y que cumplan las condiciones señaladas en esta Ley, o en las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, podrán obtener el reconocimiento de su edificación. Estos actos administrativos serán los que certificarán el cumplimiento de las normas en las edificaciones que correspondan a la vivienda usada.

Que atendiendo a lo dispuesto en el literal b del artículo 4° de la Ley 2345 de 2023, el cual indica que: "*se prohíbe cualquier uso o implementación de marca de Gobierno (…)*", se estima necesario modificar la denominación del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social "Mi Casa Ya", con el propósito de enmarcarlo en una estrategia más general de largo plazo que responda al objetivo de atender el déficit habitacional a través de la adquisición de vivienda de interés social.

Que en virtud de lo anterior, se estima modificar el programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, con el propósito de mejorar su progresividad, integrando la modalidad de adquisición de vivienda usada de manera focalizada para población víctima del conflicto armado, población en proceso de reincorporación, madres comunitarias, recicladores de oficio y, para la adquisición de viviendas ubicadas en aquellas zonas donde la oferta de vivienda de interés social nueva no sea suficiente para cubrir la demanda cuantitativa, permitiendo un acceso más amplio y asequible a estos hogares que cuentan con mayores condiciones de vulnerabilidad. También se modifica el régimen de las Cajas de Compensación Familiar permitiendo el otorgamiento de subsidios familiares de vivienda para la adquisición de vivienda usada a población en proceso de reincorporación y, para la adquisición de viviendas usadas ubicadas en aquellas zonas donde la oferta de vivienda de interés social nueva no sea suficiente para cubrir la demanda cuantitativa.

Que se cumplieron con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y del artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

DECRETA

Artículo 1. Modifíquese los numerales 2.1, 2.5, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4, 2.5.5 y 2.6 el artículo 2.1.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances.** Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:*

***2.1. Vivienda de Interés Social (VIS).** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.*

***2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP**). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.*

***2.3. Subsidio Familiar de Vivienda**. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que por regla general se otorga por una sola vez al beneficiario conforme a las condiciones de cada modalidad, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social o a una vivienda diferente a la de interés social cuando se trate de la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales.*

***2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.** Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo del presente artículo.*

***2.5. Soluciones de vivienda.** Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, de asoleación y ventilación natural acordes al entorno donde se ubica, servicios públicos y calidad de estructura, cuyas características redunden en el bienestar de sus ocupantes; o el conjunto de operaciones para iniciar el proceso y*

obtenerlas en el futuro, guardando las condiciones descritas. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda:

2.5.1. Adquisición de vivienda nueva. *Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.*

Esta modalidad de subsidio también podrá ser aplicada para la adquisición de unidades de vivienda que hayan sido objeto de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra o sobre las que se haya aplicado el subsidio en dicha modalidad y que hayan sido nuevas al momento de su ingreso o aplicación al respectivo programa o subsidio de arrendamiento.

También se considerará como adquisición de vivienda nueva:

a) El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad representada en sistemas de autoconstrucción o autogestión que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.

b) El proceso para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, en aquellos que hagan parte del área metropolitana, o en los de propiedad de la nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo.

2.5.2. Adquisición de vivienda usada. *Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda usada, entendiéndose por esta aquella que ya ha sido habitada y cuya edificación contó con una licencia de construcción o que haya aplicado lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 y su desarrollo reglamentario. En el evento en que la edificación se haya construido sin licencia de construcción, deberá contar con el acto de reconocimiento de edificaciones del que trata la Ley 1848 de 2017 y los artículos 2.2.6.4.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.*

En todo caso, el Ministerio establecerá las condiciones para prestar asistencia técnica a los interesados en adquirir vivienda usada, cuando se apliquen recursos de Fonvivienda.

2.5.3. Construcción en sitio propio. *Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante.*

Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social.

Esta modalidad de subsidio también podrá otorgarse a hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.

Esta modalidad de subsidio observará lo establecido en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, y podrá aplicarse en barrios susceptibles de ser legalizados urbanísticamente, para lo cual deberá verificarse que las viviendas no se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

2.5.4. Mejoramiento de vivienda. *Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, de asoleación y ventilación natural acordes al entorno donde se ubica, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios que cumplan con los requisitos para su asignación, 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 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.

Las intervenciones observarán lo establecido en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 y podrán realizarse en barrios susceptibles de ser legalizados, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo. Cada programa establecerá las condiciones para certificar su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, los esquemas de cofinanciación y los certificados que sean necesarios por parte de las autoridades correspondientes. En todo caso, las viviendas deben contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y las viviendas no pueden encontrarse ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

En aquellos casos en que la vivienda se encuentre construida totalmente en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio, previa validación técnica de la entidad otorgante del subsidio. Cuando la utilización de materiales provisionales sea parcial, podrá aplicarse la modalidad de mejoramiento previo concepto técnico favorable de la entidad otorgante.

Esta modalidad de subsidio podrá beneficiar a propietarios, ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación en los términos del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.

El valor del subsidio de mejoramiento de vivienda podrá estar representado, en todo o en parte, en materiales de construcción.

2.5.5. Arrendamiento y arrendamiento con opción de compra. *Es la modalidad que permite al beneficiario cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento en el marco de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre todo tipo de viviendas, nuevas o usadas, siempre y cuando el canon de arrendamiento no supere el 1% del precio máximo establecido para la vivienda de interés social. Cuando al momento de la postulación al subsidio de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, la vivienda exceda el precio límite de la Vivienda de Interés Social, sobre la misma no podrá aplicarse posteriormente el subsidio de adquisición.*

Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre una vivienda nueva, el hogar podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición para vivienda nueva destinado a la compra de

la misma unidad, una vez terminada la etapa de arrendamiento. En cualquier caso, la valorización de la vivienda no podrá superar el quince por ciento (15%) nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición. No obstante lo anterior, cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre viviendas cuyo precio supere el máximo establecido para la vivienda de interés social, sobre la misma no podrá aplicarse posteriormente el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición ni la cobertura a la tasa de interés.

Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre viviendas nuevas y se haya pactado la opción de compra sobre las mismas y el hogar decida no hacer uso de dicha opción, este no podrá aplicar al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición dentro del año siguiente a la terminación de la etapa de arrendamiento.

Esta modalidad de subsidio se puede aplicar de manera concurrente con el subsidio otorgado por distintas entidades otorgantes, que se encuentren dirigidos a financiar la tenencia de la vivienda en alquiler.

2.6. Concurrencia del subsidio familiar de vivienda. *Es el mecanismo mediante el cual el hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda.*

2.7. Oferentes de soluciones de vivienda. *Es la persona natural o jurídica, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria o la entidad territorial, que puede construir o no directamente la solución de vivienda, dispone de la misma en el mercado y está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.*

2.8. Elegibilidad. *La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a las modalidades de aplicación del subsidio familiar de vivienda cuyo desarrollo no requiera la expedición de licencias. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia.*

Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas.

2.9. Lote urbanizado. *Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.*

2.10. Postulación. *Es la solicitud individual por parte de un hogar, suscrita por todos los miembros mayores de edad, con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de las modalidades definidas en la ley o en la presente sección.*

2.11. Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda. *Son los recursos con que cuenta el hogar postulante, que sumados al subsidio permiten al hogar el cierre financiero para acceder a una solución de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos recursos pueden estar representados en ahorro, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario, cuando a ello hubiere lugar; también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda.*

2.12. Otorgantes de crédito. *Para efectos de la asignación del subsidio entre los postulantes seleccionados según el procedimiento que se establece en esta sección, se considerarán aceptables las cartas de aprobación de crédito complementario expedidas por los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión, los Fondos de Empleados y el Fondo Nacional de Ahorro y las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.*

También podrán determinarse como aceptables por parte de las entidades otorgantes del subsidio, las cartas de aprobación de crédito complementario emitidas por entidades distintas a las señaladas en el inciso anterior, o las relacionadas con distintos esquemas de financiación para que los hogares postulantes preseleccionados acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. En todo caso, sólo podrán otorgar crédito para vivienda de interés social, las instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado.

2.13. Carta de aprobación. *Se entiende por carta de aprobación de crédito complementario, para los efectos de esta sección, la comunicación formal emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable del análisis de riesgo crediticio del solicitante o solicitantes, como mínimo, en aquellos aspectos atinentes a su capacidad de endeudamiento, nivel de endeudamiento actual, comportamiento crediticio, hábitos de pago y confirmación de referencias. Dicho documento adicionalmente deberá contener la información de los solicitantes y las características y condiciones de la operación considerada y sólo podrá ser emitido por instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado. También serán válidas las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.*

2.14. Organizaciones Populares de Vivienda. *Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de estas dos modalidades.*

Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria, aquellos en los cuales el plan de construcción, adecuación o mejoramiento, se desarrolla con la participación de todos los afiliados, administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada.

2.15. Procesos de Acompañamiento Social. *Es el conjunto de mecanismos que promueven la inclusión social y la vinculación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda con los procesos necesarios para la provisión de soluciones de vivienda. Este componente permite la generación de sentido de pertenencia, participación ciudadana y contribuye a la consolidación de la cohesión social. En la etapa de postulación los procesos de acompañamiento social pueden estar asociados al conocimiento de las necesidades de los potenciales beneficiarios, y la realización de acciones de educación e inclusión financiera y la promoción de mecanismos para facilitar el cierre financiero por parte de los hogares.*

Parágrafo. *Para efectos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, al que hace referencia la sección 2.1.1.3.1 del presente decreto, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, también será hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda el que se encuentre conformado por una persona, o por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, la postulación se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea del caso".*

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Artículo 2. Modifíquese el inciso segundo y el parágrafo primero del artículo 2.1.1.1.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"***Artículo 2.1.1.1.1.1.7. Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse.*** *El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio y mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección. En el caso del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, este aplicará para el acceso a todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social.*

El subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos por estas administrados se podrá aplicar para la adquisición de una vivienda nueva, la construcción en sitio propio y el mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario o el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de todo tipo de viviendas, siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social, y excepcionalmente para adquisición de vivienda usada de acuerdo con lo estipulado en los artículos 2.1.1.1.2.1.9, 2.1.1.1.4.3, 2.1.1.1.5.4, 2.1.1.1.7.3, 2.1.1.1.8.2.2, el literal b del parágrafo 5to del artículo 2.1.1.4.1.2.1. y, para aquellas zonas dónde la oferta de vivienda de interés social nueva no sea suficiente para cubrir la demanda cuantitativa.

Parágrafo 1°. *El valor de la vivienda nueva o usada será el establecido en el avalúo comercial que se realice conforme a la normatividad vigente, el cual debe ser aportado por el hogar o realizarse durante el proceso de aprobación del mecanismo de financiación adicional escogido por el hogar, y se presumirá que el mismo incluye tanto 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, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros.*

Parágrafo 2°. *Para los casos de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, se tendrá como valor de la vivienda el que arroje el presupuesto de obra con el correspondiente costo financiero, adicionado, en el caso de construcción en sitio propio, con el valor del terreno o lote, valorado de acuerdo con el respectivo avalúo catastral, para arrendamiento con opción de compra se tendrá como valor de la vivienda el que se determine en el avalúo comercial que aporte el arrendador del inmueble.*

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Parágrafo 3°. *Los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, con cargo a los recursos de la Bolsa Ordinaria, que al 12 de junio de 2009 se encuentren vigentes y no cobrados y no estén vinculados a procesos de compraventa de inmuebles a través de la correspondiente promesa de compraventa, podrán ser aplicados dentro de su vigencia para la adquisición de vivienda usada, en el tipo de vivienda al cual se postuló en el respectivo departamento."*

Artículo 3. Modifíquese el parágrafo 4° del artículo 2.1.1.1.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.1.1.1.8.** Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana se determinará de la siguiente manera:*

1. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda que otorgue el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, se determinará teniendo en cuenta el puntaje Sisbén vigente del respectivo jefe del hogar postulante, y la modalidad de asignación del subsidio familiar de vivienda, así:

a) Adquisición de vivienda nueva o usada: El valor corresponderá, como máximo, al que se indica en salarios mínimos mensuales legales vigentes en la siguiente tabla:

Puntaje Sisbén Urbano		***Puntaje Sisbén Rural***		***Valor del subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes***
Desde	***Hasta***	***Desde***	***Hasta***	
0	*10,88*	*0*	*17,9*	*22*
> 10,88	*14,81*	*> 17,9*	*25,4*	*21,5*
> 14,81	*18,75*	*>25,4*	*30,6*	*21*
> 18,75	*20,72*	*> 30,6*	*35,4*	*19*
> 20,72	*22,69*	*> 35,4*	*40,4*	*17*
> 22,69	*24,66*	*>40,4*	*41,4*	*15*
> 24,66	*26,63*	*>41,4*	*42,5*	*13*
> 26,63	*30,56*	*> 42,5*	*49,4*	*9*
> 30,56	*34,5*	*> 49,4*	*53,4*	*4*

b) Construcción en sitio propio: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes;

c) Mejoramiento de vivienda: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes;

d) Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra: El valor corresponderá, como máximo, a cero punto seis (0.6) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes por cada canon mensual de arrendamiento hasta por veinticuatro (24) meses.

En todo caso, la asignación del subsidio en el marco de lo dispuesto en esta sección, estará sujeta a la disponibilidad de recursos en el Presupuesto General de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o quien haga sus veces. 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.

2. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda que otorguen las Cajas de Compensación Familiar, con cargo a recursos parafiscales, se determinará teniendo en cuenta los ingresos mensuales del hogar, en SMMLV, y la modalidad de asignación del SFV, de acuerdo con lo establecido a continuación:

a) Adquisición de vivienda nueva: El valor del Subsidio Familiar de Vivienda no podrá superar el definido en la siguiente tabla:

Ingresos del Hogar en salarios mínimos legales mensuales vigentes		***Valor del Subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes***
Desde	***Hasta***	
0	*2*	*30*
>2	*4*	*20*

b) Adquisición de vivienda usada: El valor del Subsidio Familiar de Vivienda no podrá superar el definido en la siguiente tabla:

Ingresos del Hogar en salarios mínimos legales mensuales vigentes		***Valor del Subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes***
Desde	***Hasta***	

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

0	*1*	*22*
> 1	*1.5*	*21.5*
>1.5	*2*	*21*
> 2	*2.25*	*19*
> 2.25	*2.5*	*17*
> 2.5	*2.75*	*15*
>2.75	*3*	*13*
> 3	*3.5*	*9*
> 3.5	*4*	*4*

c) Construcción en sitio propio: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes;

d) Mejoramiento de vivienda: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes;

e) Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra: El valor corresponderá, como máximo, a cero punto seis (0.6) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes por cada canon mensual de arrendamiento hasta por veinticuatro (24) meses.

Las Cajas de Compensación Familiar podrán otorgar subsidios de arrendamiento temporal, para lo cual definirán a través de sus Consejos Directivos el monto del respectivo FOVIS que destinarán para tal efecto, así como el valor del subsidio a asignar y el tiempo del mismo, los cuales en todo caso no podrán ser superiores al límite establecido en este literal. Para la postulación al subsidio de arrendamiento temporal los beneficiarios deberán acreditar el cumplimiento de las condiciones aplicables a los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, establecidas en el presente decreto.

Parágrafo 1°. *El Puntaje Sisbén Rural, aplica para el caso de hogares que cuentan actualmente con puntaje del Sisbén Rural pero que presentan sus postulaciones para una unidad de vivienda ubicada en una zona urbana conforme a la normatividad definida en la presente sección.*

Parágrafo 2°. *Si un hogar postulante al subsidio que otorga el Gobierno nacional, teniendo ingresos inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, presenta*

puntaje Sisbén superior a 34.5, el valor del subsidio asignado será de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, siempre y cuando el puntaje Sisbén no supere los cincuenta (50) puntos.

Parágrafo 3°. *En el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el SFV urbano en las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio será hasta de veintidós (22) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, sin perjuicio del puntaje del Sisbén y de los ingresos de los hogares postulantes, que en todo caso deberán ser inferiores a cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.*

Parágrafo 4°. *Los valores del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el numeral 1 del presente artículo solo serán aplicables a los subsidios asignados en virtud de lo dispuesto en esta sección, de manera que no serán aplicables a otros procesos de asignación, como es el caso del Programa de Vivienda Gratuita (subsidio familiar de vivienda 100% en especie), Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social, Semillero de Propietarios y Casa Digna, Vida Digna, los cuales se regirán por lo dispuesto en las secciones correspondientes de este decreto.*

Parágrafo 5°. *Las Cajas de Compensación Familiar podrán aumentar el valor del subsidio familiar de vivienda en todas sus modalidades que hayan asignado, que se encuentran vigentes y pendientes de aplicar, sin que en ningún caso superen los valores establecidos para cada modalidad en el numeral 2 del presente artículo. Para efectos del desembolso e independientemente de la fecha de asignación del subsidio, su cuantía podrá ser calculada con base en el valor del salario mínimo mensual legal vigente del momento en que se realice el aumento señalado. El ajuste del valor adicional y actualización del valor del subsidio familiar de vivienda con respecto al establecido en el numeral 2 del presente artículo operará, siempre y cuando el hogar beneficiario del subsidio lo solicite y, al momento de la realización del ajuste, el hogar mantenga las condiciones establecidas para ser beneficiario del subsidio, de acuerdo con la verificación que realice la Caja de Compensación respectiva."*

Artículo 4: Modifíquese el literal a. del artículo 2.1.1.1.13.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.1.13.3. Condiciones.** Podrán ser beneficiarios del subsidio de que trata la presente sección, los hogares que acrediten el cumplimiento de las siguientes condiciones:*

a. *Cumplir con la totalidad de los requisitos establecidos para el acceso al programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, contemplados en el artículo 2.1.1.4.1.3.1 del presente decreto.*
b. *Estar incluido dentro de los listados expedidos por la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN) como un hogar conformado por uno o más ex integrantes de las FARC-EP en ruta de reincorporación."*

Artículo 5: Modifíquese el artículo 2.1.1.1.13.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.1.13.4. Operación.** La asignación del subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección, así como su desembolso, legalización, renuncia y restitución cuando aplique, se hará de conformidad con el esquema de operación establecido para el programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, dispuesto en el capítulo 4 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto."*

Artículo 6: Modifíquese la denominación de las secciones 1 y 2 del Capítulo 4, Título 1, Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"CAPÍTULO 4
PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
SECCIÓN 1
PROMOCIÓN DE ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
SECCION 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"

Artículo 7: Modifíquese el inciso primero del artículo 2.1.1.4.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.1.1.1 Contrato de fiducia mercantil.** FONVIVIENDA, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1469 de 2011 celebrará, en*

condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil o podrá utilizar cualquiera de los ya existentes, para que en estos patrimonios autónomos se administren los recursos que se ejecutarán en el Programa de Vivienda de Interés Social para la población que cuente con las condiciones señaladas en la presente sección. Dicho contrato de fiducia mercantil se someterá a las condiciones y requisitos señalados en la presente sección.

Parágrafo 1°. *FONVIVIENDA seleccionará a la sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo y celebrará y ejecutará el respectivo contrato de fiducia mercantil, con sujeción al régimen previsto en el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011.*

Parágrafo 2°. *El patrimonio autónomo tendrá los órganos de decisión que se establezcan en el contrato de fiducia mercantil, en los cuales deberá tener voz y voto el Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda o su delegado."*

Artículo 8. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"Artículo 2.1.1.4.1.2.1. Valor del subsidio familiar de vivienda*. El monto de los subsidios familiares de vivienda destinados a la adquisición o a la suscripción de contratos de leasing habitacional de vivienda de interés social nueva o usada, esta última de acuerdo con las condiciones dispuestas en el parágrafo quinto y sexto del presente artículo, que FONVIVIENDA asigne a los hogares que cumplan las condiciones señaladas en la presente sección, dependerá de la clasificación socioeconómica de acuerdo con la información del SISBÉN IV, según con los siguientes parámetros:*

a) A los hogares que adquieran vivienda de interés social y se encuentren clasificados entre los grupos A1 y C8 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.

b) A los hogares que adquieran vivienda de interés social y se encuentren clasificados entre los grupos C9 y D20 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.

Parágrafo 1°. *En los actos de asignación del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el presente artículo, se indicará expresamente que las condiciones para su aplicación y los*

demás beneficios a que tendría derecho el hogar, en el marco del programa, se sujetarán a lo establecido en la presente sección.

Parágrafo 2°. *Los subsidios familiares de vivienda cuya asignación haya sido solicitada por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar, a través del sistema establecido para el efecto, serán asignados de acuerdo con el valor señalado en la norma vigente al momento de la solicitud, sin que haya lugar a la realización de ajustes o incrementos posteriores por parte de FONVIVIENDA.*

Parágrafo 3°. *FONVIVIENDA definirá para la respectiva vigencia fiscal, de acuerdo con la disponibilidad de recursos, el número de subsidios familiares de vivienda por asignar en cada uno de los segmentos de población a que se refiere el presente artículo. En todo caso, FONVIVIENDA podrá modificar el número de subsidios familiares de vivienda para estos segmentos, sin afectar los que se encuentren efectivamente asignados y vigentes al momento de la expedición del acto de modificación.*

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

Parágrafo 5°. *Los subsidios familiares de vivienda asignados para la adquisición de vivienda usada de la que trata el presente artículo sólo serán dirigidos a hogares que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1.1.4.1.3.1 y que al menos un miembro del hogar cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a. *Víctima del conflicto armado con estado INCLUIDO en el Registro Único de Víctimas de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – UARIV, o quien haga sus veces.*
b. *En proceso de reincorporación que se encuentre activo en las bases de datos a cargo de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización - ARN o quien haga sus veces.*
c. *Madre comunitaria vinculada a los programas de hogares comunitarios de Bienestar, Famis y Madres Sustitutas, certificada por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.*
d. *Reciclador de oficio que se encuentre registrado ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios como miembro de una organización de recicladores de oficio o en el sistema de información que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para tal fin.*

Parágrafo 6°. *Podrá aplicarse la habilitación del subsidio para adquisición de vivienda usada, para aquellas viviendas ubicadas en zonas donde la oferta de vivienda de interés social nueva no sea suficiente para cubrir la demanda cuantitativa."*

Artículo 9: Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.1.2.2. Vigencia del programa y del subsidio familiar de vivienda.** La vigencia del subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección será de doce (12) meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación.*

Por su parte, la vigencia del programa de promoción de acceso a la vivienda y la asignación de nuevos subsidios incluidos los concurrentes que se realicen en el marco de este, estará condicionada a la disponibilidad fiscal de los recursos tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo, así como a las evaluaciones sobre el cumplimiento de las metas anuales establecidas para la programación presupuestal"

Artículo 10: Modifíquese el inciso 2° del artículo 2.1.1.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.1.2.3. Cobertura de tasa de interés.** Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 y el parágrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, modificado por el artículo 48 de la Ley 2079 de 2021, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar para compra de vivienda, u operaciones de leasing habitacional suscritas por los establecimientos de crédito destinadas a la adquisición de vivienda familiar, en las condiciones y términos que establezca FONVIVIENDA.*

La cobertura a que se refiere el presente artículo estará sujeta a que el crédito para la adquisición o la operación de leasing habitacional se aplique en una vivienda de interés social nueva o usada, esta última de acuerdo con las condiciones dispuestas en los parágrafos quinto y sexto del artículo 2.1.1.4.1.2.1., y que reúna las condiciones previstas en la subsección 4 de esta sección.

En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito o los locatarios pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en esta sección, puedan

acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores o locatarios obtengan este beneficio."

Artículo 11: Modifíquese el parágrafo 2° y adiciónese el parágrafo 3° al artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.1.3.1. Beneficiarios.** Podrán ser beneficiarios del programa a que se refiere la presente sección los hogares que cumplan las siguientes condiciones:*

a) Contar con una clasificación de SISBÉN IV entre A1 y D20.

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

c) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una caja de compensación familiar debidamente aplicado, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente haya sido en modalidad de mejoramiento o arrendamiento.

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

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

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

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

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

Parágrafo 2°. *El Fondo Nacional de Vivienda podrá mediante acto administrativo determinar el número de cupos que estarán disponibles en cada vigencia para asignarse en la modalidad de adquisición de vivienda usada frente a los hogares que cumplan las condiciones establecidas en el parágrafo quinto y sexto del artículo 2.1.1.4.1.2.1.*

Parágrafo 3°. *Para la asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda destinados a la adquisición de vivienda usada de conformidad con lo dispuesto en los parágrafos 5 y 6 del artículo 2.1.1.4.1.2.1, los hogares deberán cumplir además de las condiciones previstas en dichas disposiciones, con todos los requisitos establecidos en el presente artículo."*

Artículo 12. Modifíquese el inciso tercero del artículo 2.1.1.4.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"***Artículo 2.1.1.4.1.3.2***. ***Acceso al programa con subsidio vigente y sin aplicar.*** *Los beneficiarios del programa reglamentado en la presente sección tendrán derecho a un solo subsidio a otorgarse en el marco del mismo, así se les haya asignado con anterioridad un subsidio familiar de vivienda por parte de Fonvivienda y este se encuentre pendiente de aplicación.*

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 antes de la entrada en vigencia de la presente sección, podrá resultar beneficiario del subsidio

familiar de vivienda a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del presente decreto, previa renuncia al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar.

Cuando el hogar beneficiario se encuentre inscrito en el Registro Único de Población Desplazada (RUPD), o el que haga sus veces, se podrá sumar el subsidio familiar de vivienda inicialmente asignado, que se encuentre sin aplicar, y el subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.2.1 de este decreto, para la adquisición de una vivienda en el marco del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social. En todo caso, el subsidio familiar de vivienda de Fonvivienda no podrá superar el 90% del valor de la vivienda".

Artículo 13: Modifíquese el inciso quinto del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

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

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

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

La entidad que adelante la verificación, en los términos a los cuales se refiere el presente artículo, deberá previamente solicitar a los miembros mayores de edad del hogar que suscriban una autorización para ser consultados en las bases de datos a que haya lugar. Dicha entidad solamente realizará la verificación en el evento en que el hogar manifieste, bajo la gravedad de juramento, que tiene interés en adquirir una vivienda que cumpla las condiciones definidas en la Subsección 4 de esta sección, o en suscribir un contrato de leasing habitacional sobre una vivienda que cumpla las mismas condiciones.

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

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

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

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

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

Artículo 14. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.1.4.1. Operación del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de vivienda de interés social usada.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - MVCT reglamentará mediante acto administrativo, las condiciones de operación para la ejecución del subsidio familiar de vivienda para la adquisición de Vivienda de Interés Social usada dirigida a los grupos poblacionales indicados en el parágrafo quinto del artículo*

2.1.1.4.1.2.1 y, para aquellas zonas donde la oferta de vivienda de interés social nueva no sea suficiente para cubrir la demanda cuantitativa*."*

Artículo 15. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

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

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

Artículo 16. Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.1. Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social nueva o usada.** 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 o usada, esta última de acuerdo con las condiciones dispuestas en los parágrafos quinto y sexto del artículo 2.1.1.4.1.2.1, 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 a que hace referencia la sección 1 del Capítulo 4 del presente decreto, a través de créditos para la compra de vivienda otorgados por establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y cajas de compensación familiar*

y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar celebrados con 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 fondo, la cual se denominará FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar o en contratos de leasing habitacional nuevos celebrados por los establecimientos de crédito a deudores o locatarios, según corresponda, 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, según sea el caso, entrega al FRECH- Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, a su vez entrega al establecimiento de crédito, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y a las cajas de compensación familiar 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, a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y a las cajas de compensación familiar, 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.

PARÁGRAFO. *El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones que deben cumplir las cajas de compensación familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria para la aplicación de lo dispuesto en la presente sección, para lo cual estas entidades deberán certificar a FONVIVIENDA que se encuentran autorizadas para otorgar créditos para la compra de vivienda y que cumplen con las condiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. FONVIVIENDA informará al Banco de la República las entidades que acreditaron estos requisitos para efectos de la celebración del contrato marco de permuta financiera a que se refiere la presente sección."*

Artículo 17: Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.2.3. Condiciones para el acceso a la cobertura.** Para acceder a la cobertura, los potenciales deudores del crédito o locatarios del contrato de leasing habitacional, deberán cumplir las condiciones previstas en esta sección, y especialmente las siguientes:*

1. Ser beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social de que trata la sección 1 del Capítulo 4 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o a la caja de compensación familiar, antes del desembolso del crédito o al establecimiento de crédito antes 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 de promoción de acceso a la vivienda de interés social 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de ia Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar 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 18. Modifíquese el numeral 1 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**ARTÍCULO 2.1.1.4.2.4. Créditos o contratos de leasing habitacional elegibles.** 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 que celebren los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las cajas de compensación familiar y contratos de leasing habitacional que celebren los establecimientos de crédito, para financiar el acceso a una vivienda de interés social nueva o usada, esta última de acuerdo con las condiciones dispuestas en los parágrafos quinto y sexto del artículo 2.1.1.4.1.2.1, en el marco del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social de que trata la sección 1 del Capítulo 4 del presente decreto y sus modificaciones, y que cumplan con las condiciones establecidas en esta sección.

2. Fecha de desembolso de los créditos o de inicio de los contratos de leasing habitacional: La cobertura se aplicará a los créditos que se desembolsen o contratos de leasing habitacional que se inicien a partir del primero (1°) de junio de 2017 y hasta el agotamiento de las mismas o hasta las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

Para el caso de los créditos que otorguen las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar, la cobertura aplicará a los créditos que se desembolsen a partir del primero (1) de octubre de 2021 y hasta el agotamiento del número de coberturas o las fechas que establezca el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA.

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."

Artículo 19: Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.2.6. Recursos para la cobertura.** 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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."*

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Artículo 20: Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.7 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

"***Artículo 2.1.1.4.2.7. Giro de los recursos.*** *Los recursos asignados para financiar la cobertura de que trata la presente sección formarán parte del FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social.

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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social.

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

Artículo 21: Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.2.8 Restitución de los recursos de la cobertura.** Las sumas provenientes de las restituciones de recursos que deban realizar los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar al FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social 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 consignadas directamente por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar a la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a las cuentas abiertas para tal fin. FONVIVIENDA impartirá a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y a las cajas de compensación familiar las instrucciones para la restitución de estos recursos."*

Artículo 22: Modifíquese el artículo 2.1.1.4.2.10 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.2.10. Contratos marco de permuta financiera de tasa de interés.** Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar interesados en acceder a la cobertura que ofrece el Gobierno nacional a través del FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar:

a) Informar al FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, la cuenta de cobro correspondiente a los créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura, registrados en el FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social que no tengan el derecho a la cobertura y la terminación anticipada 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar al FRECH -

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, de acuerdo con lo informado por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar;

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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar;

e) Informar mensualmente a los establecimientos de crédito, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, a las cajas de compensación familiar y a FONVIVIENDA el número de créditos desembolsados y contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura registrados en el FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social. 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía*

Solidaria y las cajas de compensación familiar 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar y el Banco de la República.*

Parágrafo 3o. *El Banco de la República, como administrador del FRECH, no verificará 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 por establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y cajas de compensación familiar 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.*

Parágrafo 4o. *El Banco de la República deberá establecer en los contratos marco de permuta financiera de tasas de interés que celebre con los establecimientos de crédito, con las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o con las cajas de compensación familiar, la obligación para estas entidades de informar directamente a FONVIVIENDA trimestralmente la siguiente información relacionada con el FRECH - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social: a) el monto en pesos de los ingresos que fueron reportados por el grupo del hogar sobre los que se aprobó el crédito o leasing habitacional, b) el municipio o distrito donde se ubica la vivienda objeto del crédito o del contrato de leasing habitacional al cual se aplica la cobertura, y c) el valor de la primera cuota o canon (sin costos asociados a otros rubros como seguros) sin aplicación de la cobertura, siempre y cuando dicha información no haya sido reportada previamente al Banco de la República. El mecanismo de transmisión de la información se acordará entre los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, las cajas de compensación familiar y FONVIVIENDA, atendiendo a criterios de eficiencia, economía y seguridad."*

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Artículo 23: Modifíquese el inciso primero del artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.4.2.11. Responsabilidad de los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar.** Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar 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 - Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social 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, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar según sea el caso, 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar 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 impartan la Superintendencia Financiera de Colombia para los establecimientos de crédito, la Superintendencia del Subsidio Familiar para las cajas de compensación familiar y la Superintendencia de la Economía Solidaria para las entidades de economía solidaria.

Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar no podrán desembolsar créditos o en el caso exclusivo de los establecimientos de crédito 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar deberán informar a los deudores o locatarios: 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar 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, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar podrán desembolsar créditos o en el caso exclusivo de los establecimientos de crédito, 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, a las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y a las cajas de compensación familiar informar al Banco de la República los créditos desembolsados y en el caso exclusivo de los establecimientos de crédito, los contratos de leasing habitacional iniciados con derecho a la cobertura para efectos del registro y pago de la cobertura y comunicar a los deudores o locatarios que solicitaron la cobertura si fueron o no beneficiarios de la misma.

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."

Artículo 24: Modifíquese el artículo 2.1.1.6.7.6 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.6.7.6. Adquisición a través del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social.** En los casos en que el hogar beneficiario adelante el proceso de asignación del subsidio de adquisición a través del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, 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 de promoción de acceso a la vivienda de interés social 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."

Artículo 25: Modifíquese el parágrafo del artículo 2.1.1.8.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.8.3. Condiciones de los beneficiarios.** La concurrencia de subsidios de que trata el presente Capítulo solo podrá aplicarse para hogares cuyos ingresos mensuales no superen el límite de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Parágrafo. *Cuando haya concurrencia con el programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social se aplicarán las condiciones establecidas en el literal a) del artículo 2.1.1.4.1.3.1."*

Artículo 26: Modifíquese el parágrafo del artículo 2.1.1.8.5 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.8.5. Monto del subsidio otorgado por Fonvivienda.** El Subsidio que otorgue Fonvivienda para la adquisición de vivienda en cualquiera de los esquemas o programas de que trata el presente decreto se asignará por un monto de hasta veinte (20) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, cuando este sea aplicado de forma concurrente con el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar o el subsidio de vivienda otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.*

En ningún caso la suma de los subsidios podrá superar el valor correspondiente al 90% del avalúo comercial de la vivienda, caso en el cual se reducirá el subsidio otorgado por Fonvivienda.

Parágrafo. *Quedan exceptuados de la restricción establecida en el presente artículo, los hogares conformados por uno o más ex integrantes de las FARC-EP que se encuentren dentro de la ruta de reincorporación que lidera la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), o la que haga sus veces, que sean beneficiarios del subsidio familiar de vivienda establecido en la Sección 13 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del presente decreto.*

En estos casos podrá asignarse un monto de hasta veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes por el Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social y adicionalmente el monto establecido en el artículo 2.1.1.1.13.2 del presente decreto."

Artículo 27: Modifíquese el artículo 2.1.1.9.10 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

*"**Artículo 2.1.1.9.10. Desembolso del subsidio.** El desembolso del subsidio familiar de vivienda al vendedor de la misma, estará condicionado al cumplimiento de las mismas condiciones establecidas para el desembolso del subsidio del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social, establecidas en el inciso tercero del artículo 2.1.1.4.1.5.2 de este decreto."*

Artículo 28: Modifíquese el artículo 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

***Artículo 2.1.1.9.13. Complementariedad y Concurrencia.** El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo se podrá aplicar de manera complementaria con el asignado en el marco del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social y de forma concurrente con el asignado por las Cajas de Compensación Familiar siempre y cuando se trate de postulaciones nuevas y se apliquen las siguientes reglas para la definición del valor del subsidio:*

1. Cuando se apliquen complementariamente los subsidios de los programas "Semillero de Propietarios - Ahorradores" y de promoción de acceso a la vivienda de interés social sin concurrencia con el subsidio otorgado por Cajas de Compensación Familiar:

Programa	***Monto del subsidio***
Semillero de Propietarios - Ahorradores	*Hasta 6 salarios mínimos legales mensuales vigentes*
Promoción de acceso a la vivienda de interés social	*Hasta 30 salarios mínimos legales mensuales vigentes*

2. Cuando se apliquen complementariamente los subsidios de los programas "Semillero de Propietarios - Ahorradores" y de promoción de acceso a la vivienda de interés social con concurrencia con el subsidio otorgado por Cajas de Compensación Familiar:

Programa	***Monto del subsidio***
Semillero de Propietarios - Ahorradores	*Hasta 6 salarios mínimos legales mensuales vigentes*
Promoción de acceso a la vivienda de interés social	*Hasta 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes*

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Caja de Compensación Familiar	*Hasta 30 salarios mínimos legales mensuales vigentes*

Parágrafo. *A los hogares que estén conformados por uno o más ex integrantes de las FARC-EP que se encuentren dentro de la ruta de reincorporación que lidera la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), o la entidad que haga sus veces, podrá asignárseles adicionalmente el monto establecido en el artículo 2.1.1.1.13.2 del presente decreto."*

Artículo 29. Artículo transitorio: Todos los subsidios y beneficios a la cobertura de la tasa de interés que tengan un respaldo presupuestal bajo la denominación de "Mi Casa Ya", se seguirán financiando con el mencionado respaldo y, para el caso de nuevas asignaciones, el Fondo Nacional de Vivienda procederá a realizar los trámites presupuestales a que haya lugar.

El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda contará con un plazo máximo de 6 meses, contados desde la entrada en vigencia de este decreto, para realizar los ajustes operativos que se consideren necesarios con el fin de lograr incorporar las modificaciones aquí establecidas.

Artículo 30. Vigencia: El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, modifica los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10, 2.1.1.9.13 y adiciona el artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D.C., a los

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

"Por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3, 2.1.1.1.13.4, 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11, 2.1.1.6.7.6, 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5, 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

DIEGO ALEJANDRO GUEVARA CASTAÑEDA

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

La Ministra de Trabajo,

GLORIA INÉS RAMÍREZ RÍOS