

DECRETO 428 DE 2015

(marzo 11)

Diario Oficial No. 49.450 de 11 de marzo de 2015

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - "Mi Casa Ya".

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Artículos compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 11 del artículo [189](#) de la Constitución Política y el numeral 9 del artículo 3o del Decreto-ley 555 de 2003, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo [51](#) de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado es quien fija 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 estos programas de vivienda;

Que el Decreto-ley 555 de 2003 creó el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), el cual tiene dentro de sus objetivos la ejecución de las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social urbana, y una de sus funciones es la de asignar subsidios de vivienda de interés social, según las condiciones definidas por el Gobierno nacional;

Que el Gobierno nacional ha creado e implementado diferentes programas tendientes a promover el acceso a la vivienda, para lo cual ha tenido en consideración las condiciones socioeconómicas particulares de los diferentes grupos poblacionales beneficiarios. Así, el Programa de Vivienda Gratuita está dirigido a la población en situación especial de vulnerabilidad de acuerdo con lo establecido en el artículo [12](#) de la Ley 1537 de 2012, y el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) se creó para el beneficio de hogares con capacidad de ahorro y con ingresos inferiores a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv), de conformidad con lo dispuesto por el párrafo 4o del artículo [68](#) de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo [185](#) de la Ley 1607 de 2012;

Que de acuerdo a la Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2013, con cobertura para 29 departamentos del país, en 2013 habitaban en Colombia 13.427.281 de hogares, de los cuales el 78,2% presentaba ingresos inferiores a los 4 smmlv y aproximadamente el 26,8% contaba con un nivel de ingreso entre los 2 y los 4 smmlv;

Que si bien los hogares con ingresos entre 2 y 4 smmlv tienen capacidad de ahorro efectiva, su capacidad de acceso se encuentra limitada a una vivienda con valor de entre 23 y 43 millones de pesos, cifra que se encuentra por debajo del tope de una Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y que no corresponde con las características de una vivienda demandada por este segmento poblacional. En consecuencia, se pretende la concurrencia del subsidio familiar de vivienda y la cobertura de tasa de interés, para promover el acceso a la Vivienda de Interés Social (VIS), por parte de la población antes descrita;

Que de acuerdo con las estimaciones realizadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se debe procurar que los recursos destinados por el Gobierno nacional para la promoción de acceso a la vivienda de interés social se destinen a mercados con escasa cobertura institucional, para de esta manera promover la convergencia sectorial en las regiones y descentralización de la actividad edificadora, tradicionalmente concentrada en los mercados de las grandes capitales del país;

Que de acuerdo con el párrafo 1o del artículo [23](#) de la Ley 1469 de 2011, para el cumplimiento de las funciones asignadas a Fonvivienda en la normatividad vigente, se podrá acudir a la celebración de contratos de fiducia, con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo [32](#) de la Ley 80 de 1993, de la Ley [1150](#) de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan;

Que de acuerdo con lo expuesto se hace necesario reglamentar las condiciones para el desarrollo de un programa de vivienda de interés social dirigido a los hogares con ingresos familiares superiores a dos (2) y hasta cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, y para la asignación y legalización de los subsidios familiares de vivienda y las coberturas de tasa de interés a quienes resulten beneficiarios del mencionado programa;

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I.

DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO QUE ADMINISTRARÁ LOS RECURSOS DEL PROGRAMA.

ARTÍCULO 1o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Fonvivienda, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 1o del artículo [23](#) de la Ley 1469 de 2011 celebrará, en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil para que el patrimonio autónomo que se constituya, administre los recursos que se ejecutarán en un Programa de Vivienda de Interés Social para la población que cuente con las condiciones señaladas en el presente decreto, el cual se denominará “Mi Casa Ya”. Dicho contrato de fiducia mercantil se someterá a las condiciones y requisitos señalados en el presente decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 1o. 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 2o. 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 2o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Serán activos del patrimonio autónomo que se constituya, de conformidad con lo establecido en el presente decreto:

- a) Los recursos del Presupuesto General de la Nación destinados a Fonvivienda, que ese último transfiera a título de aporte fiduciario de acuerdo con las facultades otorgadas por el parágrafo 1o del artículo [23](#) de la Ley 1469 de 2011;
- b) Los rendimientos financieros que produzcan los recursos fideicomitidos;
- c) Los que aporte cualquier persona natural o jurídica, a título gratuito.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 3o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Corresponderá a la sociedad fiduciaria que se seleccione para el efecto, actuando como vocera del patrimonio autónomo constituido de acuerdo con el presente decreto, ejecutar las obligaciones que se señalen en el contrato de fiducia mercantil, y especialmente las siguientes:

- a) Recibir los recursos que transfiera Fonvivienda, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto y las normas presupuestales vigentes;
- b) Invertir transitoriamente los recursos administrados, de acuerdo con la ley, con el Decreto número [1525](#) de 2008 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y con las instrucciones que imparta el órgano de decisión competente del patrimonio autónomo, en el marco de las normas antes citadas;
- c) Administrar los recursos de conformidad con las obligaciones que se señalen en el contrato de

fiducia mercantil y las instrucciones impartidas por los órganos de decisión del patrimonio autónomo;

d) Desembolsar, de acuerdo con lo indicado por el órgano de decisión competente del patrimonio autónomo, los recursos de los subsidios familiares de vivienda, en beneficio de los hogares que hayan cumplido los requisitos establecidos en el presente decreto. Los recursos se podrán desembolsar a los vendedores de las viviendas, previa autorización del hogar beneficiario;

e) Llevar una contabilidad separada del negocio, de conformidad con las disposiciones que regulan la materia;

f) Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto del contrato de fiducia mercantil.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 4o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Con cargo a los recursos administrados por el patrimonio autónomo al que hace referencia el presente decreto se sufragarán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación y cualquier otro gasto que se requiera para el desarrollo, implementación y divulgación del programa a que hace referencia el presente decreto.

Los rendimientos financieros que generen los recursos fideicomitidos también serán destinados a la ejecución del programa, incluyendo el pago de los gastos a los que se refiere el presente artículo.

PARÁGRAFO. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá establecer las condiciones en las cuales, los vendedores de las viviendas cuyos adquirentes sean potenciales beneficiarios del programa, deben proceder a su divulgación.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.1.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO II.

BENEFICIOS PARA LOS HOGARES OBJETO DEL PROGRAMA.



ARTÍCULO 5o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.2.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> El monto de los subsidios familiares de vivienda destinados a la

adquisición de vivienda de interés social urbana nueva, que Fonvivienda asigne a los hogares que cumplan las condiciones señaladas en el presente decreto, dependerá de los ingresos del hogar objeto del subsidio, de acuerdo con los siguientes parámetros:

a) A los hogares con ingresos superiores a dos (2) smmlv y hasta tres (3) smmlv, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte (20) smmlv, al momento de la asignación;

b) A los hogares con ingresos superiores a tres (3) smmlv y hasta cuatro (4) smmlv, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a doce (12) smmlv, al momento de la asignación.

PARÁGRAFO 1o. Para todos los efectos, cuando en el presente decreto se hace referencia a los ingresos del hogar, se entenderá que son los ingresos totales que aquel devenga mensualmente.

PARÁGRAFO 2o. 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 el presente decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.2.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 6o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.2.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> La vigencia de los subsidios familiares de vivienda de que trata el presente decreto, será de doce (12) meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda asignado quedará condicionado al desembolso del crédito para la adquisición de la vivienda. La entidad otorgante del crédito deberá reportar el desembolso, de acuerdo con lo establecido en este decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.2.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 7o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.2.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda al que hace referencia el artículo [5o](#) de este decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo [123](#) de la Ley 1450 de 2011, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito para compra de vivienda, en las condiciones y términos que

establezca el Gobierno nacional.

La cobertura a que se refiere el presente artículo, estará sujeta a que el crédito se aplique en la adquisición de vivienda de interés social nueva urbana que reúna las condiciones previstas en el Capítulo IV de este decreto.

En todo caso, para que los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda previsto en este decreto, puedan acceder a la cobertura de tasa de interés, es necesario que la entidad otorgante del crédito cumpla con lo dispuesto en las normas vigentes, para que sus deudores obtengan este beneficio.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.2.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO III.

CONDICIONES DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA.



ARTÍCULO 8o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Podrán ser beneficiarios del programa a que se refiere el presente decreto los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tener ingresos totales mensuales superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes y hasta por el equivalente a cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes;
- 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;
- d) No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno nacional, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo [33](#) de la Ley 546 de 1999 o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno;
- e) No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en los Decretos números 1143 de 2009, 1190 de 2012, 0701 de 2013 o [161](#) de 2014, y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan;
- f) Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda. Este requisito se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito o el Fondo Nacional del Ahorro.

PARÁGRAFO. Los hogares beneficiarios del programa a que se refiere el presente decreto, 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.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 9o. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Los beneficiarios del programa reglamentado en el presente decreto 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 del presente decreto, podrá resultar beneficiario del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo [5o](#) del presente decreto, previa renuncia al subsidio asignado que se encuentre sin aplicar.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 10. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Fonvivienda determinará el sistema mediante el cual esta misma entidad o un tercero designado o contratado por ella 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 [8o](#) de este decreto. En todo caso, la verificación solamente se realizará en la medida en que la solicite una entidad susceptible de emitir la carta de aprobación de crédito a que se refiere el literal f) del artículo señalado.

Fonvivienda definirá los términos y condiciones en que los establecimientos de crédito y el Fondo Nacional del Ahorro deben efectuar las solicitudes de verificación. En todo caso, las entidades solicitantes deberán reportar el número de cédula de todos los miembros mayores de edad del hogar interesado en ser beneficiario del programa.

La entidad que solicite 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 solicitará la verificación en el evento en que el hogar manifieste, bajo la gravedad de juramento, que tiene ingresos mensuales superiores a 2 smmlv y hasta de 4 smmlv , y que tiene interés en adquirir una vivienda que cumpla las condiciones definidas en el Capítulo IV de este decreto.

Fonvivienda entenderá, para todos los efectos, que la entidad que solicite 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.

Fonvivienda o el tercero que esta designe o contrate, verificará si el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del programa a que se refiere este decreto e indicará a la entidad solicitante el resultado de la verificación. En el evento en que el hogar no cumpla las condiciones, en la respuesta a la entidad solicitante se indicarán las razones por las cuales se llegó a esa conclusión.

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 el Capítulo V de este decreto. .

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 11. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Fonvivienda no será responsable de verificar el cierre financiero del hogar para la adquisición de la vivienda, ni las condiciones necesarias para la obtención de las cartas de aprobación de crédito. Tampoco será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario del programa con el vendedor de la vivienda ni con la entidad que otorgue el crédito necesario para la adquisición de la misma.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.3.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO IV.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS A ADQUIRIR EN DESARROLLO DEL PROGRAMA.



ARTÍCULO 12. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.4.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) definirá cuáles

son los departamentos, municipios y/o regiones en los cuales se ejecutarán las viviendas cuyos adquirentes recibirán los beneficios del programa a que se refiere este decreto.

El MVCT revisará los resultados de la implementación del programa y podrá modificar la definición de los departamentos, municipios y/o regiones a que se refiere este artículo, justificando lo pertinente.

El acto mediante el cual se definan los departamentos, municipios y/o regiones a que se refiere el presente artículo, deberá publicarse en la página Web del MVCT y/o en cualquier otro medio que este indique, para dar publicidad al documento.

Solo recibirán los beneficios del programa quienes, además de cumplir con los requisitos establecidos en este decreto, adquieran una vivienda de interés social nueva en los departamentos, municipios y/o regiones definidos de conformidad con lo establecido en el presente artículo.

PARÁGRAFO. En el evento en que el MVCT modifique la relación de los departamentos, municipios y/o regiones definidos inicialmente mediante acto administrativo, esta decisión no afectará las condiciones de los hogares que hayan cumplido los requisitos de acceso al programa a que se refiere este decreto, y respecto de los cuales, el correspondiente establecimiento de crédito o el Fondo Nacional del Ahorro, hayan solicitado que se proceda a la asignación del subsidio.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.4.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 13. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.4.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> El valor de la vivienda de interés social urbana nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia el presente decreto no podrá ser inferior o igual a setenta (70) smmlv ni podrá superar los ciento treinta y cinco (135) smmlv. 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 con el que cuente la entidad otorgante del crédito.

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

Sin perjuicio de lo anterior, solo recibirán los beneficios del programa a que se refiere este decreto, los hogares que suscriban la escritura de adquisición de la vivienda, con posterioridad al 1o de septiembre de 2015.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.4.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 14. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.4.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Los vendedores de las viviendas cuyos adquirentes reciban los beneficios del programa, estarán sujetos a las investigaciones y sanciones a que se refiere el artículo [22](#) de la Ley 1537 de 2012, y las normas que la modifiquen, adicionen, sustituyan o reglamenten.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.4.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO V.

PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO OTORGADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA.



ARTÍCULO 15. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Cuando un hogar que acredite las condiciones señaladas en el artículo [8o](#) de este decreto, cuente con una aprobación de crédito vigente para la adquisición de una vivienda que cumpla los requisitos indicados en el Capítulo IV ibídem, y antes de que la entidad otorgante del crédito dé inicio al proceso de escrituración, esta última podrá solicitar que Fonvivienda proceda a la asignación del subsidio familiar de vivienda señalado en el artículo [5o](#) de esta norma.

La entidad que ha aprobado el crédito, previa solicitud de asignación del subsidio, verificará lo siguiente:

- a) Que el hogar cumple las condiciones definidas por la respectiva entidad para que se autorice el desembolso del crédito aprobado;
- b) Que el crédito se destinará a la adquisición de una vivienda que cumpla las condiciones establecidas en el Capítulo IV de este decreto;
- c) El rango de ingresos del hogar, de acuerdo con lo indicado en el artículo [5o](#) de este decreto. En el evento en que la entidad establezca que el hogar tiene un rango de ingresos inferior o igual a 2 smmlv o superior a 4 smmlv, se abstendrá de solicitar la asignación del subsidio;
- d) Si el hogar cuenta con el rango de ingresos establecido en el literal a) del artículo [8o](#) de este decreto, pero la declaración juramentada de sus ingresos presenta diferencias con la verificación

realizada por la entidad que aprobó el crédito, a los ingresos de los potenciales deudores del crédito, de manera que no sea posible determinar el monto del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con el artículo [5](#)o ibídem, se solicitará proceder a la asignación del subsidio por el monto a que se refiere el literal b) del mismo artículo;

e) Que todas las personas que se hayan declarado como miembros mayores de edad del hogar hayan suscrito el formato que defina Fonvivienda, el cual deberá contener la declaración juramentada de los mismos, que se entenderá surtida con la firma, en la que manifiesten que cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del programa a que se refiere el presente decreto, que no están incurso en inhabilidades para solicitarlo y que los datos suministrados son ciertos, así como la autorización para verificar la información suministrada y la aceptación para ser excluido de manera automática del proceso de asignación, o para restituir el subsidio asignado, en caso de verificarse que la información aportada no corresponde a la verdad.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 16. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Una vez se reciba la solicitud para proceder a la asignación, por parte de la entidad otorgante del crédito, Fonvivienda, o la entidad que este designe o contrate, realizará la verificación a que se refiere el artículo [10](#) de este decreto. Si el resultado de la verificación indica que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del subsidio, no se requerirán trámites adicionales, por parte de la entidad otorgante del crédito, para la asignación del subsidio, y Fonvivienda procederá a la expedición del acto administrativo de asignación, de acuerdo con lo indicado en esta norma.

Fonvivienda o quien esta indique, comunicará a la entidad otorgante del crédito la fecha de expedición del acto de asignación de los subsidios.

El desembolso del subsidio familiar de vivienda, al vendedor de la misma, estará condicionado a que la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo, lo cual deberá comunicar a Fonvivienda y/o a quien esta indique.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 17. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Fonvivienda o quien esta indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. Si se determina

que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por Fonvivienda no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado, el mismo se deberá restituir indexado con el índice de Precios al Consumidor (IPC), desde la fecha en que se asignó, valor que el hogar deberá girar a la cuenta que indique Fonvivienda.

En cualquiera de los casos señalados en este artículo, ninguno de los miembros mayores de edad del hogar respecto del cual se adviertan las inconsistencias, podrá solicitar de nuevo un subsidio familiar de vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo [30](#) de la Ley 3ª de 1991. Adicionalmente, cuando se presenten los eventos señalados en el párrafo 2o del artículo [8o](#) de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo [21](#) de la Ley 1537 de 2012, Fonvivienda dará traslado de las actuaciones realizadas a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones a que haya lugar.

PARÁGRAFO. Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al programa a que se refiere este decreto, desde la entrega de la información a la entidad otorgante del crédito hasta el momento de la firma de la escritura pública de adquisición de la vivienda. En consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar a la entidad otorgante del crédito o a Fonvivienda cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del programa al que se refiere el presente decreto. En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por la entidad otorgante del crédito, serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 18. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Cuando se compruebe que se recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2o del artículo [8o](#) de la Ley 3ª de 1991, modificado por el [21](#) de la Ley 1537 de 2012 se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo [403A](#) de la Ley 599 de 2000, adicionado por el artículo [26](#) de la Ley 1474 de 2011.

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

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 19. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.5](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> El subsidio familiar de vivienda aplicado en el marco del programa a que se refiere el presente decreto, se entenderá legalizado, para Fonvivienda, con los siguientes documentos:

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

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.5.5](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO VI.

OTRAS DISPOSICIONES.



ARTÍCULO 20. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.6.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Cuando los beneficiarios del programa al que se refiere este decreto transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, en los términos a que se refiere el artículo [8](#)o de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo [21](#) de la Ley 1537 de 2012, previo desarrollo del procedimiento a que haya lugar, deberán restituir el subsidio de acuerdo con lo señalado en el artículo [17](#) de este decreto, de lo contrario, se iniciarán las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

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

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.6.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 21. <Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.6.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Los recursos que destine el Gobierno nacional para la asignación de los subsidios familiares de vivienda a que se refiere el artículo [5o](#) de este decreto, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través de Fonvivienda o quien haga sus veces, y serán comprometidos con cargo a su presupuesto de inversión. La apropiación de estos recursos deberá guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.1.1.4.1.6.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 22. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 11 de marzo de 2015.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

LUIS FELIPE HENAO CARDONA.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Sena

ISSN Pendiente

Última actualización: 15 de marzo de 2018

