

RESOLUCIÓN NÚMERO

1226 DE 12 DIC 2023

"Por la cual se reglamenta el artículo 2.1.1.6.2.2 y el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015"

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Y

LA DIRECTORA EJECUTIVA DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA-FONVIVIENDA

En ejercicio de las facultades legales que le han sido conferidas, en especial las dispuestas por el artículo 211 de la Constitución Política, el artículo 9, 59 y 61 de la Ley 489 de 1998, el artículo 2 del Decreto Ley 3571 de 2011 y el artículo 2 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, estableciendo que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que de acuerdo con el artículo 100 de la Constitución Política, los extranjeros disfrutarán en Colombia de los mismos derechos civiles que se conceden a los colombianos.

Que de acuerdo con el artículo 2 del Decreto Ley 3571 de 2011 *"Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."*, corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural.

Que el numeral 1 del artículo 6 del Decreto Ley 3571 de 2011 dispone que corresponde al despacho del ministro, entre otras funciones, formular y promover las políticas, planes, programas y proyectos del Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el documento CONPES 4100 de 2022, denominado *"Estrategia para la Integración de la Población Migrante Venezolana como Factor de Desarrollo del País"*, en su plan de acción determinó que, para promover el acceso a la vivienda para la población migrante, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio asignará subsidios de vivienda en la modalidad de arrendamiento a través del programa "Semillero de Propietarios".

Que mediante el Decreto Ley 555 de 2003 se creó el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda, como un fondo con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia.

Que el artículo 2 del Decreto Ley 555 de 2003 establece que le corresponde al Fondo Nacional de Vivienda-Fonvivienda ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social.

Resolución No.

1226

del

12 DIC 2023

Hoja No. 2

Que mediante el Decreto 2413 de 2018 se adicionó el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el programa denominado "Semillero de Propietarios", a través del cual se asigna el subsidio familiar de vivienda en el marco de operaciones de arrendamiento a hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Que con el fin de atender la crisis habitacional de los hogares migrantes de nacionalidad venezolana, fue expedido el Decreto 057 de 2021, el cual adicionó el Decreto 1077 de 2015, incluyendo algunas disposiciones especiales para la asignación del subsidio familiar de vivienda en modalidad de arrendamiento para esta población.

Que el artículo 2.1.1.6.9.7 del Decreto 1077 de 2015 dispone que la financiación del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento aplicable a la población migrante, así como los demás costos en que incurra Fonvivienda asociados a la implementación del programa, estará sujeta a la disponibilidad de recursos del Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector vivienda.

Que de acuerdo con el párrafo 4 del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015 la asignación del subsidio para hogares migrantes se efectuará con recursos de cooperación no reembolsables.

Que a través del artículo 2 del Decreto 057 de 2021, se incorporó el párrafo del artículo 2.1.1.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que Fonvivienda, mediante resolución, establecerá las condiciones de la garantía para los subsidios otorgados a la población migrante.

Que el artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1104 de 2022, dispone que para contratos de arrendamiento con plazo igual o inferior a seis (6) meses, se asignará un subsidio familiar de vivienda por el mismo plazo, por valor de hasta 0,60 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio.

Que el párrafo 2 del artículo enunciado establece "*El subsidio asignado podrá cubrir la totalidad del canon de arrendamiento mensual, o solo una parte del mismo, caso en el cual el hogar beneficiario será responsable por el porcentaje del valor del canon mensual no cubierto. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá los casos en los cuales se podrá aplicar alguna de estas alternativas*".

Que, con el fin de mejorar la calidad de las viviendas y espacio público para los hogares vulnerables, incluyendo los migrantes venezolanos, el Gobierno nacional creó el Programa de Vivienda Resiliente e Incluyente, el cual desarrolla, entre otros aspectos, el financiamiento de esquemas de subsidios para el mejoramiento de viviendas, así como de subsidios familiares de vivienda en la modalidad de arrendamiento para los hogares migrantes venezolanos.

Que para financiar el programa de Vivienda Resiliente e Incluyente se obtuvo financiación de la banca multilateral previo concepto favorable emitido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES)¹ así como una donación de 36,7 millones de dólares para financiar, entre otros componentes, los subsidios de arrendamiento para la población migrante proveniente de Venezuela.

Que entre los prestatarios se encuentra el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y ha dispuesto que los subsidios que se otorguen para cubrir el canon de

¹ Documento CONPES 4027 del 16 de marzo de 2021.

arrendamiento mensual de hogares migrantes, hasta por seis (6) meses, serán financiados con recursos de cooperación no reembolsable, los cuales podrán ser incorporados al Presupuesto General de la Nación, al igual que el esquema para respaldar al garante principal del contrato de arrendamiento que suscriba el hogar migrante beneficiario del subsidio.

Que el Decreto 057 de 2021 que adicionó el Decreto 1077 de 2015, dispuso en su artículo 2.1.1.6.9.6 que el Ministerio mediante acto administrativo debería establecer los departamentos, distritos o municipios en los que podría aplicarse el subsidio, motivo por el cual la entidad expidió la Resolución 271 de 2023, mediante la cual estableció los municipios en los que deben estar ubicadas las viviendas objeto de arrendamiento.

Que con el fin de viabilizar la asignación de los subsidios familiares de vivienda para la población migrante, es necesario contar con una garantía, que cubra los riesgos asociados a los contratos de arrendamiento que celebren los hogares beneficiarios del subsidio de arrendamiento hasta por seis (6) meses.

Que en virtud de lo anterior, se requiere establecer las condiciones de la garantía exigida para la asignación de los subsidios de arrendamiento a hogares migrantes, así como del esquema de complementariedad del subsidio.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Garantía de los contratos de arrendamiento suscritos por hogares migrantes. Los hogares migrantes que suscriban contratos de arrendamiento en los que se aplique el subsidio en la modalidad de arrendamiento de que trata la sección 9 del capítulo 6 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, y cuyo plazo sea hasta de seis (6) meses, podrán constituir una póliza de cumplimiento que cumpla con las condiciones dispuestas en la presente Resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, los hogares migrantes que suscriban contratos de arrendamiento podrán constituir otro tipo de garantías que se permitan de acuerdo con la normativa vigente, incluida la fianza.

ARTÍCULO SEGUNDO. Condiciones de la garantía. El hogar migrante habilitado para ser potencial beneficiario del subsidio familiar de vivienda ofrecido por el Gobierno nacional podrá constituir una póliza de cumplimiento del contrato de arrendamiento en favor de particulares, que cumpla al menos con las siguientes condiciones:

- a) **Garante principal o asegurador:** será una compañía de seguros autorizada por el Gobierno nacional para ofrecer seguros de cumplimiento de contratos de arrendamiento.
- b) **Amparo de cumplimiento de las obligaciones asumidas por el hogar beneficiario en el marco del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, incluyendo como mínimo:** las cuotas de administración ordinarias y los servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de arrendamiento.
- c) **Vigencia:** deberá cubrir el periodo de arrendamiento subsidiado (hasta seis meses) y al menos dos (2) meses adicionales.
- d) **Valor asegurado:** deberá ser equivalente al 100% del valor de los

Resolución No. **1226** del **12 DIC 2023** Hoja No. 4

servicios públicos domiciliarios que se lleguen a adeudar y de las cuotas ordinarias de administración pendientes de pago.

e) Tomador: es el hogar migrante beneficiario del subsidio familiar de vivienda, que suscribe el contrato de seguro como arrendatario.

f) Beneficiario: es la persona natural o jurídica que funja como arrendador en el contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO TERCERO. Contragarantía. Para efectos de la presente Resolución, se entenderá por contragarantía el respaldo otorgado al garante principal de las obligaciones adquiridas por el tomador en el contrato de arrendamiento, diferentes del canon.

El respaldo ofrecido al garante principal consistirá en la devolución de los recursos que efectivamente acredite haber pagado durante la vigencia de la póliza de cumplimiento. En todo caso, la devolución de los recursos se realizará en los montos y condiciones dispuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO. Recursos de la contragarantía. Los recursos de la contragarantía en los términos del artículo anterior derivarán exclusivamente de los dineros de la donación del programa de integración socio urbana de migrantes en ciudades colombianas del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Los recursos de la contragarantía se depositarán en una subcuenta del fideicomiso del programa, y se usarán de acuerdo con lo dispuesto por el Comité Fiduciario, el cual deberá, en todo caso, tener en cuenta las exigencias que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) establezca para el manejo de los recursos.

PARÁGRAFO: El respaldo al garante principal y los gastos operativos para su manejo e implementación, se financiarán única y exclusivamente con recursos provenientes de la donación otorgada en el marco del programa de integración socio urbana del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

ARTÍCULO QUINTO. Límite de la contragarantía. La contragarantía se constituirá con los recursos necesarios para cubrir hasta el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los subsidios otorgados.

ARTÍCULO SEXTO. Afectación de la contragarantía. En aquellos casos en que el garante principal no logre la recuperación de los recursos pagados como indemnización al arrendador asegurado directamente del tomador, podrá solicitar a la sociedad fiduciaria que administra los recursos la afectación de la contragarantía, para lo cual, deberá presentar:

a. Escrito en el que contenga los hechos que motivaron el pago de la indemnización, así como los antecedentes relevantes (adquisición y emisión de la garantía, acciones de cobro adelantadas, monto de la indemnización sin incluir intereses, facturas, cuentas de cobro, documentos equivalentes o cualquier requerimiento efectuado por el acreedor indemnizado). En el escrito se deberá manifestar, bajo la gravedad de juramento, que para ese momento no ha logrado recuperar los recursos pagados por concepto de indemnización, y el compromiso de que, en caso de que el dinero le sea devuelto por cualquier medio o persona, con posterioridad al cubrimiento de la contragarantía, se procederá a su devolución, según instrucciones que para el efecto imparta el fideicomiso. Adicionalmente, deberá señalar que la ocurrencia del siniestro no fue imputable al arrendador.

Resolución No.

1226

del

12 DIC 2023

Hoja No. 5

- b. Copia simple de la póliza de cumplimiento, debidamente suscrita por uno o varios de los miembros mayores de edad del hogar beneficiario, así como el correspondiente comprobante de pago de la prima.
- c. Constancia de la aseguradora del pago de la indemnización a quien corresponda.
- d. Documentos que evidencien las gestiones realizadas por parte de la aseguradora encaminadas a lograr el reintegro de los recursos (copias de correos electrónicos, oficios, entre otros), sin que se incluya la interposición de acciones o demandas ante el juez competente.
- e. Los demás requisitos documentales que, de conformidad con las normas vigentes, indique la sociedad fiduciaria y/o el Comité Fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO. Solo serán aceptadas aquellas reclamaciones que contengan la totalidad de los documentos antes enunciados, las demás serán devueltas sin trámite alguno.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En todo caso, la contragarantía dependerá de la disponibilidad de recursos de la donación destinados para tal propósito, por lo que será responsabilidad del garante principal verificar la existencia o no del cubrimiento, previa constitución de cada póliza de cumplimiento en favor del hogar migrante beneficiario del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon mensual de arrendamiento. Fonvivienda habilitará a través de la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o por el sistema que disponga, la consulta en tiempo real por parte de los garantes principales sobre la existencia de la contragarantía, de acuerdo con los recursos dispuestos en la subcuenta.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Improcedencia de la contragarantía. No procederá la contragarantía en los siguientes casos:

- a) Cuando la reclamación o la sumatoria de reclamación en relación con un mismo contrato superen el límite de la contragarantía dispuesto en la presente Resolución.
- b) Por el agotamiento de los recursos de cooperación no reembolsable dispuestos para atender la contragarantía.
- c) Cuando se refiera a siniestros ocurridos en relación con contratos de arrendamiento que no han sido objeto de subsidio para hogares migrantes venezolanos.
- d) Cuando la ocurrencia del siniestro sea imputable al arrendador.
- e) Cuando se haya constituido una garantía distinta a pólizas de cumplimiento.

ARTÍCULO OCTAVO. El subsidio familiar de vivienda que se asigne a hogares migrantes con contratos de arrendamiento con plazo igual o inferior a seis (6) meses, deberá cubrir la totalidad del canon de arrendamiento mensual hasta por el valor máximo dispuesto en el literal a) del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO NOVENO. El subsidio familiar de vivienda que se asigne a hogares migrantes con contratos de arrendamiento con plazo de doce (12) meses, podrá cubrir la totalidad o una parte del canon de arrendamiento mensual hasta por el valor máximo dispuesto en el literal b) del artículo 2.1.1.6.9.3 del Decreto



Resolución No. **1226** del **12 DIC 2023** Hoja No. 6

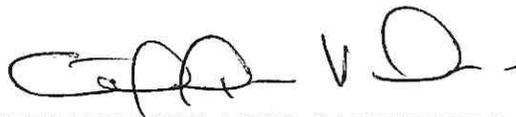
1077 de 2015. En aquellos casos en los que el subsidio no cubra la totalidad del canon mensual de arrendamiento, el hogar beneficiario será responsable por el porcentaje faltante.

PARÁGRAFO. En todo caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.1.6.8.2, Fonvivienda no será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el gestor inmobiliario ni de aquellos de este realice con el propietario del inmueble, en caso de presentarse.

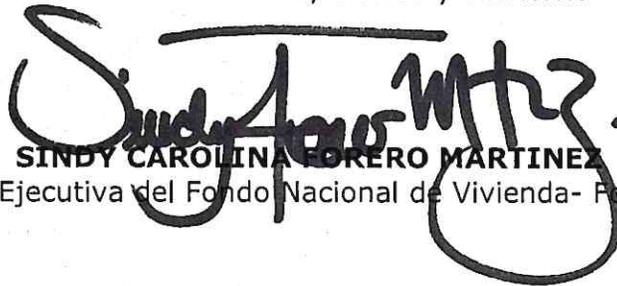
ARTÍCULO DÉCIMO. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Bogotá, D.C., a los **12 DIC 2023**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



CATALINA VELASCO CAMPUZANO
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio



SINDY CAROLINA FORERO MARTINEZ
Directora Ejecutiva del Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda

Elaboró:
Andrés Felipe Rubiano
Contratista
Dirección de Inversiones en Vivienda
de Interés Social

Valentina Díaz Mojica
Contratista
Dirección del Sistema Habitacional

Revisó:
Marcela Rey Hernández
Directora
Dirección del Sistema
Habitacional

David Ricardo Ochoa Y.
Director
Dirección de Inversiones en
Vivienda de Interés Social

**Nelson Alirio Muñoz
Leguizamón**
Jefe
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Iván Narváez Forero
Asesor
Secretaría General

Aprobó:
Felipe Arbouin Gomez
Viceministro
Viceministerio de Vivienda

Alan Guillermo Asprilla Reyes
Secretario General