

DECRETO No. de 2025

(0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

El Alcalde Mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en ejercicio de sus facultades conferidas por la Constitución Política en sus artículos 51, 209, 314 y 315, Ley 3° de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 1537 de 2012, Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto 739 de 2021, Decreto 490 de 2023 y en especial las conferidas por el acuerdo 003 de 2024 y

1

CONSIDERANDO

Que el Artículo 51 de la Constitución Política, prevé que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de dichos proyectos de vivienda.

Que el Artículo 209 de la Constitución Política consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios, entre otros, *“de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones”*.

Que los artículos 314 y 315 ibidem, establecen respectivamente, que en cada municipio habrá un alcalde, jefe de la administración local y representante legal del municipio; y que son atribuciones de éste entre otras: *“1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo” ... “3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. (...)”*.

Que el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, indica (...) *“Los Municipios y Distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente” (...)*.

Que el Artículo 96 de la Ley 388 de 1997 determina: *“Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3ª de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas”*.

Que igualmente, el Artículo 76 de la Ley 715 de 2001 señala que: *“(...) corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias:*
(...) 76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social,

DECRETO No. _____ de 2025

(- - 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello. (...).

2

Que la Ley 1537 de 2012 tiene como objeto “señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades de orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. La citada ley tiene los siguientes objetivos: a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna. b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial. c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales. d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda. f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico. g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.”

Que el numeral 2.3 del Artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 1 del Decreto 739 de 2021, señala “(...) 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.”

Que el párrafo 4° del Artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el Artículo 28 de la Ley 1469 de 2011 establece que “Los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita”.

Que el Artículo 7 de la Ley 3° de 1991 indica que: “Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulan para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias. A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con las calificaciones de los aportes del beneficiario a la solución de vivienda, tales como

DECRETO No. de 2025

(-- 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda. El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el subsidio (...).

3

Que el Artículo 9 ibidem señala que: “(...) Los subsidios se otorgarán para facilitar las soluciones de vivienda propuestas por el beneficiario, pero si ella forma parte de un conjunto o de un plan o de un plan de soluciones éstas deberán cumplir las condiciones y especificaciones que señale la autoridad competente, después de evaluar sus características sanitarias, técnicas y económicas (...).”

Que el Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, estableció los términos y condiciones en que se desarrollan los programas que promueven el acceso a la vivienda de interés social - VIS, a cargo del Gobierno Nacional, y en su Artículo 2.1.1.1.1.1.10 establece que: “(...) las alcaldías municipales o distritales, gobernaciones y áreas metropolitanas, en su carácter de instancias responsables, a nivel local y departamental, de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, podrán participar en la estructuración y ejecución de los programas de vivienda de interés social en los cuales hagan parte hogares beneficiarios de subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley y la presente sección (...).”

Que mediante los Acuerdos 0003 y 0016 de 2024, el Concejo Distrital de Barranquilla confirió al Alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla facultades para otorgar subsidios en dinero para el acceso a una vivienda digna durante las vigencias 2024-2027.

Que en uso de estas facultades, se expidió el Decreto 0172 del 11 de abril de 2024, mediante el cual se adoptó el Reglamento Operativo para la Postulación, Asignación, Pago y Legalización del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar "Mi Techo Propio", el cual fue posteriormente actualizado mediante el Decreto 0811 del 18 de septiembre de 2024.

Que el Subsidio Distrital de Vivienda Familiar "Mi Techo Propio" tiene como objetivo cofinanciar la adquisición de Viviendas de Interés Prioritario (VIP), con un valor máximo de 90 SMMLV, y Viviendas de Interés Social (VIS), con un límite de 150 SMMLV, o aquellas cuyo valor no supere los montos establecidos para estas categorías al momento de la asignación, conforme a la normativa vigente.

Que, para facilitar un mayor acceso a la adquisición de vivienda de Interés Prioritario (VIP) por parte de los hogares con ingresos de hasta 4 SMLMV que se postulen al Subsidio Distrital de Vivienda Familiar en la modalidad no concurrente, e impulsar la compra de este tipo de vivienda, el Distrito de Barranquilla ha determinado aumentar el monto del valor para la compra de Vivienda de Interés Prioritario, beneficiando así a dicha población. Esta medida responde a la baja demanda de

DECRETO No. de 2025
(- 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

este tipo de vivienda y busca facilitar su adquisición, beneficiando a una mayor cantidad de familias.

4

Que, con fundamento en lo anterior, y con el propósito de fortalecer el principio de seguridad jurídica, asegurar la coherencia en las disposiciones reglamentarias aplicables, contrarrestar la dispersión normativa y brindar mayor claridad sobre la materia, se considera necesario actualizar el Decreto 0811 del 18 de septiembre de 2024.

Que, en mérito de lo expuesto, el Alcalde del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla,

DECRETA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto: Adoptar el reglamento operativo para la postulación, asignación, pago y legalización del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”, para la adquisición de Vivienda Nueva de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP), a familias con ingresos mensuales de hasta 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes (S.M.M.L.V.).

Forman parte integral del presente Decreto el Anexo Técnico No. 1 y el Anexo Técnico No. 2.

Artículo 2. Definiciones: Para efecto del presente decreto se utilizarán las siguientes definiciones:

2.1 Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

2.2 Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

2.3 Hogar beneficiario del Subsidio Distrital 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.

DECRETO No. de 2025

(E - 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

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

5

2.5 Postulantes. Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social o para arrendar una vivienda, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que buscan la asignación de un Subsidio Distrital de Vivienda Familiar por considerar que cumplen con los requisitos que señalan las leyes vigentes y el presente decreto.

2.6 Subsidio Distrital de Vivienda Familiar Concurrente: Es el apoyo financiero otorgado por el Distrito de Barranquilla al hogar beneficiario, para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que, de acuerdo con la naturaleza de las modalidades, se asigna de manera concurrente con el o los subsidios otorgados por otra entidad partícipe del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, permitiendo su aplicación sobre una misma solución de vivienda.

2.7 Subsidio Distrital de Vivienda Familiar No Concurrente: Es el apoyo financiero otorgado por el Distrito de Barranquilla al hogar beneficiario, para facilitar el acceso a una solución de vivienda que no concurre, ni se suma a otro subsidio otorgado por otra entidad partícipe del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

2.8 Oferentes o Constructoras 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 nueva, 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 de vivienda nueva.

2.9 Cierre financiero para adquirir una vivienda. El cierre financiero es la proyección de las distintas fuentes de recursos para que un hogar beneficiario pueda cubrir el valor pactado de la vivienda, el cual puede estar compuesto de:

- Valor de la vivienda= Recursos propios, incluyendo cesantías y/o ahorros + crédito hipotecario o leasing habitacional + Subsidio Distrital de Vivienda Familiar distrital + Subsidio Distrital de Vivienda Familiar de caja de compensación o Fonvivienda.

DECRETO No. **0103** de 2025
(**0103**)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

- Recursos propios: Aportes de ahorro personal, cesantías u otros.
- Crédito hipotecario: Es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga por parte de un establecimiento de crédito para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales. Este tipo de créditos permiten a las personas adquirir una vivienda.
- Leasing habitacional: Es un contrato celebrado entre una entidad financiera y una persona llamada locatario, donde la entidad financiera adquiere una vivienda y se la entrega al locatario para su uso y aprovechamiento, quien será el responsable del pago de un canon hasta completar el pago total del valor financiado. Al finalizar el contrato, el locatario podrá ejercer una opción de compra pactada con anterioridad a su nombre o a favor de un tercero. Esta opción de compra podrá ser de un porcentaje del 1 al 20% del valor de la vivienda.
- Subsidio Familiar de Vivienda MI CASA YA: Subsidio de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, a quienes cumplan con los requisitos establecidos en el Artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 490 de 2023.
- Subsidio Familiar de Vivienda Caja de Compensación: subsidio otorgado por la caja de compensación a sus afiliados previo cumplimiento de requisitos.

6

Artículo 3. Ámbito de aplicación y beneficiarios: El Subsidio Distrital de Vivienda “Mi Techo Propio”, para la compra de vivienda nueva tipo VIS o VIP, será otorgado a los hogares residentes en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, dando prioridad a personas en situación de discapacidad, jóvenes, hombres o mujeres cabezas de familia inscrito en la base SISBÉN y Red Unidos, madres comunitarias de todas las modalidades del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar o de género, adultos mayores, comunidades negras, indígenas, afrocolombianas, raizales, palenqueras, víctimas de violencia y el conflicto armado y aquellas que tengan condición de población vulnerable, personas con orden administrativa o judicial de reubicación y aquellas que se postulen para un subsidio de vivienda en un proyecto VIS o VIP clasificado en estrato 1, 2 o 3.

Podrán ser beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar del Distrito, Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, “*Mi Techo Propio*”, los hogares residentes en la ciudad de Barranquilla, con ingresos mensuales de hasta cuatro (4) SMMLV.

Parágrafo 1. Serán beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”, los hogares que se hayan postulado y cumplan con los requisitos previstos en el presente decreto, a los cuales se les asignará el mencionado subsidio mediante acto administrativo.

DECRETO No. de 2025
(- - 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

Parágrafo 2. Los hogares que cuenten con un subsidio asignado con anterioridad al 11 de marzo de 2024 por el Gobierno Nacional, Cajas de Compensación u otras entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, no podrán ser beneficiarios del Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”.

7

Se exceptúan de lo anterior:

Los hogares que se les haya asignado el subsidio a concurrir por las Cajas de Compensación que se encuentren vigentes y sin aplicar.

Artículo 4. Fuente de los recursos económicos. El subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”, se otorgará con cargo a los recursos del presupuesto de inversión del Distrito y para su asignación deberán contar con su respectivo respaldo presupuestal.

Artículo 5. Objetivos del Subsidio Distrital de Vivienda “MI TECHO PROPIO”. Serán objetivos del Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”, los siguientes:

- a. Promover que los hogares de bajos ingresos y/o en condición de vulnerabilidad residentes en la ciudad de Barranquilla tengan la oportunidad de acceder a una solución de vivienda.
- b. Disminuir el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad de Barranquilla.
- c. Incentivar el empleo en la ciudad de Barranquilla, jalonando más inversión privada.
- d. Facilitar la compra de vivienda nueva de interés social (VIS) y prioritaria (VIP) a los hogares del Distrito de Barranquilla que devenguen hasta 4 SMMLV.
- e. Fortalecer el sector constructor incentivando los proyectos VIS y VIP.
- f. Dotar al Distrito de Barranquilla de espacios destinados al uso comunitario que promueven la convivencia, el bienestar y el desarrollo de la comunidad o su valor en dinero, de conformidad con el Anexo Técnico No. 2 que hace parte integral del presente decreto.

CAPITULO II

ADMINISTRADOR DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”

Artículo 6. Administrador del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”. La administración del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”, estará a cargo del Secretario de Planeación, código y grado 020-05.

Parágrafo. Funciones. Como administrador del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*” le corresponde al Secretario Distrital de Planeación, entre otras, las siguientes funciones:

1. Convocar y socializar la oferta institucional del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”.
2. Aprobar los proyectos de vivienda en el marco del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”

DECRETO No. de 2025
(~~5~~-0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

3. Verificar el cumplimiento de los requisitos de los hogares que se postulan para ser beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”.
4. Seleccionar los beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”.
5. Elaborar los actos administrativos de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”. Dicho subsidio se asignará mediante acto administrativo expedido por el alcalde Distrital de Barranquilla.
6. Dirigir, coordinar y controlar la destinación de los recursos correspondientes al Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”, y su legalización de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.
7. Expedir las resoluciones de orden de pago del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*” y coordinar e impartir las instrucciones sobre el mismo.
8. Dirigir y coordinar la base de datos de los beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”, a través del aplicativo tecnológico dispuesto para el efecto.
9. Realizar seguimiento a la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”.
10. Rendir informes mensuales sobre el número de los subsidios Distritales de vivienda Familiar asignados, aplicados, pagados, revocados, que contemple, además, datos sobre la ejecución y avance del proyecto de vivienda.
11. Custodiar toda la documentación que se genere con ocasión del desarrollo de las actividades relacionadas con el Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”, en los términos previstos en la normatividad correspondiente.
12. Adelantar todas las actuaciones administrativas que se requieran en el marco del Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”.
13. Expedir las resoluciones de aceptación de renuncia, revocatoria, modificación y/o correcciones formales de los actos administrativos de asignación del subsidio distrital y aquellos actos administrativos que se deriven de los trámites inherentes a la ejecución del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”.
14. Desempeñar las demás funciones asignadas por el Alcalde Distrital de Barranquilla de acuerdo con el nivel, la naturaleza y el área de desempeño.

8

CAPITULO III
DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 7. Subsidio Distrital de Vivienda Familiar. El subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”, que se otorgará por parte del Distrito, Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, tendrá por objeto contribuir a que el hogar beneficiario que cumpla con los requisitos establecidos en el presente decreto y sus anexos, alcance el cierre financiero para la adquisición de vivienda nueva VIS o VIP. El número de hogares beneficiados con el subsidio y su cuantía será determinado con sujeción a los lineamientos previstos en el presente Decreto.

Artículo 8. Valor de las viviendas a cofinanciar. Las viviendas que podrán cofinanciarse a través del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*” deberán corresponder

DECRETO No. de 2025

(E-0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

a Viviendas de Interés Prioritario (VIP) (90 SMMLV) o Viviendas de Interés Social (VIS) (150 SMMLV) o cuyo valor no supere el monto establecido para estos tipos de vivienda al momento de la asignación del subsidio, de conformidad con lo definido por las normas que rigen la materia.

9

Artículo 9. Modalidades y monto del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio. Las modalidades y los montos del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar son los siguientes:

1. SUBSIDIO CONCURRENTE.

Para compra de viviendas Tipo VIP o VIS

- Hogares con ingresos mensuales de hasta 2 SMMLV, lo que es equivalente a estar en el SISBEN IV entre las categorías A1 a C8, les será otorgado un subsidio Distrital de 10 SMMLV.
- Hogares con ingresos mensuales de 2 a 4 SMMLV, lo que es equivalente a estar en el SISBEN IV entre las categorías C9 a D20, les será otorgado un subsidio Distrital de 8 SMMLV.

Ingresos del Hogar	Subsidio en SMMLV
0-2 SMMLV (SISBEN IV en las categorías entre A1 – C8)	10
2-4 SMMLV (SISBEN IV en las categorías C9 – D20)	8

2. SUBSIDIO NO CONCURRENTE.

Para compra de viviendas Tipo VIP o VIS:

- Vivienda tipo VIP: Hogares que tengan ingresos mensuales de hasta 4 SMMLV, les será otorgado un subsidio de 30 SMMLV.
- Vivienda tipo VIS:
 - Hogares que tengan ingresos mensuales de hasta 2 SMMLV, les será otorgado un subsidio de 25 SMMLV
 - Hogares que tengan ingresos mensuales de 2 a 4 SMMLV, les será otorgado un subsidio de 20 SMMLV.

Ingresos del Hogar	Tipo de vivienda	Subsidio en SMMLV
0-4 SMMLV	VIP	30
0-2 SMMLV	VIS	25
2-4 SMMLV		20

DECRETO No. de 2025

(P - 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

3. SUBSIDIO A LA CUOTA DEL CRÉDITO. Aplica para los hogares que adquieran vivienda tipo VIS o VIP bajo la modalidad de SUBSIDIO NO CONCURRENTE mediante un crédito hipotecario o un contrato de leasing habitacional.

10

Los beneficiarios del subsidio no concurrente para la adquisición de vivienda tipo VIS o VIP mediante un crédito hipotecario o un contrato de leasing habitacional, tendrán la opción de postularse también al subsidio a la cuota del crédito, entendiéndose que estos subsidios no son excluyentes el uno del otro.

Para adquisición de viviendas Tipo VIP

- Les será otorgado un subsidio a la cuota del crédito hipotecario o al canon del leasing habitacional, por un valor de Nueve Millones de Pesos M/L (\$ 9.000.000), el cual será pagado mes a mes en 24 cuotas de Trescientos Setenta y Cinco Mil Pesos M/L (\$375.000), directamente a la entidad financiera otorgante del crédito hipotecario o arrendadora en el contrato de leasing habitacional.

Para compra de vivienda Tipo VIS

- Les será otorgado un subsidio a la cuota del crédito hipotecario o al canon del leasing habitacional, por un valor de Catorce Millones Cuatrocientos Mil Pesos M/L (\$ 14.400.000), el cual será pagado mes a mes en 24 cuotas de Seiscientos Mil Pesos (\$600.000), directamente a la entidad financiera otorgante del crédito hipotecario o arrendadora en el contrato de leasing habitacional.

Parágrafo 1. Terminación anticipada del subsidio a la cuota del crédito hipotecario o al canon del leasing habitacional. El subsidio a la cuota del crédito se terminará en forma anticipada en los siguientes casos:

1. Por pago total anticipado del crédito o del leasing habitacional.
2. Por mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas a cargo de los deudores. En este caso, el subsidio se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota incumplida.
3. Por solicitud del beneficiario.
4. Por cesión del crédito por parte del beneficiario. El subsidio se mantendrá vigente en los casos de cesión entre establecimientos del crédito.
5. Por reestructuración del crédito que implique la disminución de la cuota mensual del crédito, en un monto inferior al valor de la cuota mensual correspondiente al subsidio asignado.
6. Por aceleración del plazo conforme a los términos previstos en el crédito hipotecario o en leasing habitacional, siempre y cuando la aceleración del plazo quede por menos de los 24 meses aprobados para el subsidio a la cuota crédito.
7. Cambio del deudor, por venta del bien inmueble.

DECRETO No. de 2025

(- - 0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

Parágrafo 2. Compatibilidad del subsidio no concurrente y el subsidio a la cuota del crédito hipotecario o al canon del leasing habitacional. Los beneficiarios del subsidio no concurrente para la adquisición de vivienda tipo VIS o VIP mediante un crédito hipotecario o un contrato de leasing habitacional, tendrán la opción de postularse también al subsidio a la cuota del crédito.

11

Artículo 10. Número de subsidios. El número de Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”, disponibles en el período 2024-2027, a ser aplicados en la ciudad de Barranquilla, será de diez mil (10.000) subsidios, en las modalidades concurrentes, no concurrentes y a la cuota del crédito, con sujeción a los recursos que se apropien en cada anualidad, de acuerdo con las limitaciones fiscales del Distrito.

CAPITULO IV

REQUISITOS PARA POSTULARSE AL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 11. Requisitos de la constructora y del proyecto. Las constructoras interesadas en registrar su proyecto de vivienda en el marco del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Contar con licencia de construcción del proyecto de vivienda.
2. Aportar certificado que acredite que cuenta con los recursos disponibles para la construcción de las viviendas.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social.
4. Registro Único Tributario (RUT).
5. Cumplir con los requisitos de sostenibilidad, los cuales serán especificados en las convocatorias.
6. Dependiendo la escala del proyecto el constructor deberá entregar un equipamiento social.
7. Información comercial del proyecto.

Parágrafo: Equipamiento social: Consiste en el compromiso voluntario de las constructoras, que deciden participar del Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”, para entregar al Distrito de Barranquilla espacios destinados al uso comunitario que promueven la convivencia, el bienestar y el desarrollo de la comunidad o su valor en dinero, de conformidad con el Anexo Técnico No. 2 que hace parte integral del presente decreto.

Artículo 12. Inscripción de proyectos de vivienda VIP y VIS. Las constructoras interesadas en inscribir sus proyectos de vivienda para que sus unidades inmobiliarias puedan ser adquiridas con el aporte del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”, deberán diligenciar formulario de inscripción, de conformidad con los lineamientos que establezca la Oficina de Hábitat adscrita a la Secretaría de Planeación del Distrito de Barranquilla.

DECRETO No. de 2025

(2 - 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

Parágrafo. El Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”, solo aplica para la compra de vivienda nueva tipo VIP o VIS de los proyectos que hayan sido debidamente aprobados y registrados por la Alcaldía de Barranquilla, previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto.

12

Artículo 13. Postulantes. Podrán postularse al Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “Mi Techo Propio”, los hogares residentes en la ciudad de Barranquilla, que tengan ingresos mensuales de hasta 4 SMMLV, que estén interesados en la compra de vivienda nueva tipo VIP o VIS que cumplan los requisitos establecidos en el presente decreto.

Artículo 14. Requisitos para postularse al Subsidio Distrital. Los requisitos para acceder al Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”, son:

- a. Ser mayor de edad (contar con cédula de ciudadanía o de extranjería vigente)
- b. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de Vivienda aplicado por el Gobierno Nacional, en la modalidad de adquisición de vivienda nueva.
- c. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
- d. Contar con los recursos necesarios para que, sumado al Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”, el hogar logre el cierre financiero, ya sea a través de crédito hipotecario o crédito de libre inversión o leasing habitacional, ahorros, cesantías, préstamos empresariales, recursos propios, u otros subsidios, dependiendo de la modalidad del subsidio.
- e. Ser residente en la ciudad de Barranquilla, por un período no menor a cinco (5) años consecutivos anteriores a la fecha de postulación al subsidio.
- f. Autorizar a la constructora del proyecto de vivienda, la realización de la postulación al subsidio distrital.

Artículo 15. Postulación al subsidio. La postulación para acceder al Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”, se realizará a través de las constructoras inscritas, debidamente aprobadas y registradas por la Alcaldía Distrital de Barranquilla. Se entenderá surtida la postulación con la solicitud de asignación del subsidio Distrital en la plataforma “*Mi Techo Propio*”, en la cual el beneficiario autoriza de manera expresa que el pago de los subsidios sea realizado a las respectivas constructoras.

Parágrafo. Las constructoras deberán realizar el registro de los hogares postulantes, recopilar los documentos y hacer el cargue de estos, en la plataforma tecnológica habilitada por el Distrito de Barranquilla, de conformidad con lo establecido en el Anexo Técnico No. 1, que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 16. Solicitud de asignación del subsidio. La constructora será la encargada de canalizar las solicitudes de asignación del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, de conformidad con lo establecido en el Anexo Técnico No. 1, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

La Oficina de Hábitat de la Secretaría de Planeación verificará que las solicitudes del Subsidio Distrital de Vivienda “Mi Techo Propio”, cumplan con los requisitos

DECRETO No. de 2025

(2-0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

mínimos exigidos en el presente decreto, para la aprobación definitiva del subsidio, así como los demás documentos requeridos para su asignación y pago.

13

Parágrafo: La constructora al solicitar la asignación del subsidio, debe demostrar que la vivienda se encuentre en un avance de obra superior al 70%, lo cual se soportará con certificado emitido por perito evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores o por la Secretaría de Control Urbano del Distrito de Barranquilla.

Artículo 17. Rechazo de la postulación al subsidio distrital de vivienda. Será causal de rechazo de la postulación al Subsidio Distrital de Vivienda “Mi Techo Propio”, los hogares que no cumplan con los requisitos establecidos en el presente decreto. Cuando las postulaciones sean negadas, se informará de esta situación a la constructora y a los interesados, telefónicamente o al correo electrónico cuando así lo autorice expresamente y por escrito.

CAPITULO V

ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA

Artículo 18. Asignación del subsidio distrital. La asignación del subsidio Distrital “Mi Techo Propio”, se realizará a través de actos administrativos expedidos por el Alcalde del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, en los cuales se indique la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto y sus anexos para acceder al beneficio respectivo, así como la autorización expresa de los beneficiarios para que el monto de los subsidios sea entregado a las respectivas constructoras.

Artículo 19. Vigencia del subsidio. La vigencia del subsidio Distrital “Mi Techo Propio” será de doce (12) meses contados a partir del día siguiente a la fecha de su asignación. Este plazo no será prorrogable, por lo tanto, la constructora deberá realizar el cobro del subsidio distrital antes del vencimiento del plazo señalado anteriormente.

Artículo 20. Acto administrativo de asignación del subsidio. El acto administrativo de asignación del subsidio deberá contener como mínimo la siguiente información:

1. El número de identificación (ID) del hogar en plataforma del Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”.
2. Los nombres completos y números de cédula de ciudadanía de los integrantes del hogar beneficiario.
3. El nombre de la Constructora a través de la cual se canalizó la solicitud del Subsidio Distrital “Mi Techo Propio”, por medio del aplicativo tecnológico y a quien se le deberá pagar el Subsidio Distrital asignado.

DECRETO No. de 2025

(1-0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

4. El monto del subsidio asignado que podrá expresarse en moneda legal o salarios mínimos.

14

5. La expresa manifestación de que el pago del subsidio está condicionado a los siguientes requisitos:

5.1 Que el acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, se encuentre vigente.

5.2 Que dentro de la cláusula de forma de pago de la Escritura Pública de Compraventa o de Leasing sea relacionado el monto del subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*” asignado al beneficiario con el que este alcanza el cierre financiero.

5.3 Que la resolución de asignación del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, quede protocolizada en la Escritura Pública de Compraventa.

5.4 Que la Escritura Pública de Compraventa esté radicada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 21. Publicidad y notificación de los actos administrativos. El acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”, se publicará en la página WEB de la Alcaldía.

La Oficina de Hábitat será la encargada de la notificación de los actos administrativos de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*” a los beneficiarios y constructoras solicitantes del subsidio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

El acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, será comunicado a FONVIVIENDA.

Artículo 22. Modificación del hogar. Solo procederá la modificación del hogar postulante cuando no se haya expedido el acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”. Una vez en firme el acto administrativo de asignación del subsidio, según lo dispone el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, no se aceptará la modificación del hogar beneficiario.

Artículo 23. Renuncias. En caso de renuncia expresa de un hogar beneficiario del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, la Alcaldía expedirá el acto administrativo correspondiente, el cual será notificado y comunicado, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley 1437 de 2011.

Cuando el Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*” sea otorgado en la modalidad de Subsidio Concurrente, y el hogar beneficiario renuncie expresamente al subsidio de vivienda asignado por el Gobierno Nacional y/o Caja de Compensación Familiar, u otra entidad, o éste le sea anulado por lo entidad otorgante, la Alcaldía Distrital de Barranquilla adelantará la actuación administrativa

DECRETO No. de 2025

(-- 0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

correspondiente para dejar sin efecto el Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*” asignado.

15

Parágrafo 1: La renuncia del Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”, solo procederá antes de que se haya radicado la Escritura de Compraventa en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Parágrafo 2. La aceptación de renuncia al Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”, no dará lugar a inhabilidades por parte de ninguno de los integrantes del hogar para volver a solicitarlo.

Artículo 24. Restitución del subsidio distrital. El Subsidio Distrital de Vivienda “*Mi Techo Propio*”, será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

CAPITULO VI

DEL PAGO DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA

Artículo 25. Requisitos para el pago del Subsidio Distrital. El oferente o constructora deberá acreditar los requisitos que se señalan a continuación para que la administración distrital proceda a ordenar el pago y desembolso de los subsidios distritales de vivienda de los beneficiarios:

1. Que el acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, se encuentre vigente.
2. Que dentro de la cláusula de forma de pago de la Escritura Pública de Compraventa o de Leasing sea relacionado el monto del subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*” asignado al beneficiario con el que este alcanza el cierre financiero.
3. Que la resolución de asignación del Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, quede protocolizada en la Escritura Pública de Compraventa.
4. Que la Escritura Pública de Compraventa y/o leasing habitacional esté radicada en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.

Parágrafo. La Secretaría de Planeación a través de la Oficina de Hábitat, realizará la verificación de los documentos requeridos para el pago del subsidio.

Artículo 26. Pago del subsidio distrital de vivienda. El Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, se pagará a la constructora, directamente o a través de un negocio fiduciario constituido por el Distrito de Barranquilla, con autorización expresa del beneficiario y previa verificación del cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior.

Artículo 27. Constitución de un negocio fiduciario. La administración de los recursos del subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, se podrá realizar a través de un

DECRETO No. de 2025

(1-0103)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

negocio fiduciario, garantizando así la transparencia y la legalidad en el manejo de los recursos del subsidio.

16

Parágrafo 1. Los recursos transferidos al patrimonio autónomo se entenderán ejecutados presupuestalmente con su incorporación y traslado a dicho patrimonio. Los rendimientos financieros que se generen por los aportes transferidos podrán destinarse al otorgamiento de subsidios a nuevos hogares.

Parágrafo 2. La Oficina Hábitat de la Secretaría Distrital de Planeación será la encargada de instruir a la sociedad fiduciaria en lo referente al pago de Subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”.

Artículo 28. Legalización del subsidio distrital. El Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*” se entenderá legalizado, con los siguientes documentos:

1. El acto administrativo de asignación del subsidio al hogar beneficiario.
2. El certificado de tradición y libertad, en el cual conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio distrital “*Mi Techo Propio*”.

CAPITULO VII

ASIGNACIÓN Y PAGO DEL SUBSIDIO DISTRITAL A LA CUOTA DEL CRÉDITO

Artículo 29. Asignación del subsidio distrital a la cuota al crédito. La asignación del subsidio a la cuota del crédito se realizará a los beneficiarios del subsidio distrital No Concurrente, que acepten aplicar al mismo.

Parágrafo 1. El subsidio a la cuota del crédito se asignará al hogar beneficiario del subsidio no concurrente siempre y cuando la entidad financiera otorgante del crédito hipotecario o leasing habitacional esté registrada en el marco del Subsidio Distrital de Vivienda Familiar “*Mi Techo Propio*”.

Parágrafo 2. El procedimiento del subsidio a la cuota del crédito, se detalla en el Anexo No. 01, que forma parte integral del presente decreto.

Parágrafo 3. La Asignación del subsidio a la cuota del crédito se realizará de conformidad a la disponibilidad de recursos y cupos disponibles.

Artículo 30. Vigencia del subsidio distrital a la cuota al crédito. El subsidio a la cuota del crédito se mantendrá vigente, mientras se estén ejecutando los pagos de las cuotas establecidas del subsidio Distrital “*Mi Techo Propio*”, y no se hayan configurado las condiciones dispuestas en el parágrafo 1° del artículo 9 y artículo 23 del presente decreto.

DECRETO No. de 2025

(F - 0 1 0 3)

POR MEDIO DEL CUAL SE ACTUALIZA EL REGLAMENTO OPERATIVO PARA LA POSTULACIÓN, ASIGNACIÓN, PAGO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA FAMILIAR “MI TECHO PROPIO”.

Artículo 31. Pago del subsidio distrital a la cuota al crédito. El Subsidio a la cuota del crédito, se pagará a la entidad financiera, directamente o a través de un negocio fiduciario constituido por el Distrito de Barranquilla, con autorización expresa del beneficiario y previa verificación del cumplimiento de los requisitos y condiciones señalados en el Anexo No. 01 del presente decreto, de manera mensual y por el plazo de veinticuatro (24) meses.

17

Artículo 32. Vigencia y derogatoria. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Decreto No. 0811 del 2024.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Barranquilla, el día 24 FEB 2025


ALEJANDRO CHAR CHALJUB
Alcalde Distrital de Barranquilla

Proyectó: Orlenys Diaz- Jefe oficina Hábitat
Revisó: Luis Eduardo Solano – Asesor Secretaría de Planeación

Aprobó: Diana Mantilla – Secretaria de Planeación
Revisó: Guillermo Acosta – Asesor Jurídico
Aprobó: Margine Cedeño – secretaria Jurídica

