

CONDICIONES PARA LA POSTULACION, ASIGNACION Y DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

El subsidio de vivienda para arrendamiento de que trata el decreto 1077 de 2015, se define como una modalidad que permite al beneficiario cubrir un porcentaje del canon mensual en el marco de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre una vivienda nueva o usada.

DOCUMENTOS PARA LA POSTULACION AL SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.

- Formulario de postulación al subsidio.
- Formato solicitud subsidio de arrendamiento.
- Documento de identificación (Mayores de edad - Hogar postulante) y arrendador de la vivienda.
- Certificado de ingresos mensuales de todos los miembros mayores de edad del núcleo familiar que laboren. (Vigencia no mayor 60 días)
- Documento vigente no mayor a 90 días que acredite la vinculación con la compra de una vivienda de interés social con el valor de los pagos realizados a la fecha de expedición del documento (Certificación del oferente o constructor, separación del inmueble con el plan de pagos de la cuota inicial, certificación de los aportes realizados ante fiducia ó copia de la promesa de compraventa autenticada (documento con fecha de expedición máximo 12 meses), si se cuenta con una promesa de compraventa suscrita entre particulares superior a 12 meses, se debe aportar adicional a la promesa, una declaración juramentada en donde se manifieste que la promesa está vigente y/o que el proceso de compraventa continua y se encuentra en firme).

Recuerde que, Colsubsidio verificará en todo momento la veracidad de la documentación aportada.

CAUSALES QUE LO INHABILITAN PARA POSTULARSE AL SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO

- a) Que tengan ingresos totales mensuales superiores a dos (2) SMMLV;
- b) Que el hogar no sea afiliado a la Caja de Compensación Familiar;
- c) Que sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional;
- d) Que alguno de los miembros del hogar postulante haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda que haya sido efectivamente aplicado, o de las coberturas a las tasas de interés, excepto cuando la nueva postulación sea para el subsidio en la modalidad de adquisición o de mejoramiento y el subsidio recibido anteriormente haya sido en modalidad de mejoramiento, o cuando la postulación sea en la modalidad de mejoramiento y el subsidio recibido anteriormente haya sido en modalidad de adquisición y hayan pasado al menos diez (10) años desde su aplicación y la vivienda se encuentre en condiciones de déficit cualitativo.
- e) Quienes hubieren presentado información imprecisa o que no corresponda a la verdad en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio.

CONDICIONES GENERALES PARA TENER EN CUENTA

Para acceder a este beneficio debe tener en cuenta los siguientes aspectos claves:

- Recuerde que una vez preasignado el subsidio de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, el postulante solamente cuenta con seis (6) meses contados a partir de la fecha de preasignación del subsidio, para radicar de **manera correcta** los documentos necesarios para acceder a la asignación y pago del subsidio de arrendamiento (Segunda fase).
- Si transcurridos los seis (06) meses desde la fecha de la notificación de la carta de preasignación del subsidio, el hogar no radica de **manera correcta** la documentación solicitada para la asignación y desembolso, la solicitud se entenderá desistida y pasará a un estado: **Vencimiento Pre-Asignación**, es decir, que el hogar tendrá que volverse a postular, presentando nuevamente la documentación si desea continuar con la solicitud de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.
- Los ingresos totales mensuales del hogar postulante al subsidio no podrán superar el equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes. (\$2.847.000 para el año 2025)
- El valor del subsidio de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra corresponderá como máximo a cero punto seis (0.6) salarios mínimos legales mensuales vigentes equivalentes para el año 2025, a **\$ 854.100** por cada canon mensual de arrendamiento.
- En ningún caso, el valor del subsidio de arrendamiento podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del valor total del canon de arrendamiento pactado en el respectivo contrato.
- Si su canon de arrendamiento es igual o superior a **\$ 949.000** pesos M/CTE, Colsubsidio en todos los casos, le asignará un subsidio mensual de arrendamiento por valor de **\$ 854.100** pesos M/CTE; por el contrario, si su canon de arrendamiento es inferior a **\$ 949.000** pesos M/CTE, el valor del subsidio corresponderá al 90% del valor total de su canon de arrendamiento.
- El valor mensual o canon del arrendamiento será fijado por las partes de común acuerdo en moneda legal, no obstante, en ningún caso podrá ser superior al uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble. (Ley 820/2003)
- Para el año 2025, el valor del canon de arrendamiento no podrá ser superior a **\$ 2.135.250**, si el municipio donde se encuentra ubicada la vivienda corresponde a Bogotá, Tabio, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Tocancipá y Zipaquirá (Decreto 1467 de 2020). Para los demás municipios de Cundinamarca, el valor del canon de arrendamiento no podrá ser superior a **\$ 1.921.725**.

- El subsidio se otorgará por (12) meses o por veinticuatro (24) meses, de acuerdo con la duración del contrato pactada por las partes en el respectivo contrato de arrendamiento.
- En caso de que el hogar postulante decida cambiar de vivienda objeto de aplicación del subsidio de arrendamiento habiendo finalizado el contrato inicial de doce (12) meses, podrá realizar una nueva postulación al subsidio de arrendamiento hasta por doce (12) meses más, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad vigente al momento de la nueva postulación.
- En caso de que, el beneficiario del subsidio decida suspender el pago de las cuotas del subsidio de arrendamiento por terminación de su contrato o desalojo de la vivienda, deberá de informar a Colsubsidio con un mes de anticipación. En caso de no notificar de manera oportuna a la Caja de dicha novedad, el hogar postulante será el responsable por las cuotas pagadas sin derecho al arrendador de la vivienda y en tal sentido, deberán restituir las cuotas del subsidio de arrendamiento pagadas con la indexación del IPC desde la fecha del desembolso de cada una de estas, hasta la fecha efectiva de retorno de los recursos.
- Una vez suspendido los pagos del subsidio de arrendamiento, deberá el hogar beneficiario del subsidio, radicar la solicitud de renuncia al mismo a través de los canales habilitados para ello. Consulta nuestra página web: <https://www.colsubsidio.com/subsidios/vivienda/arrendamiento>.
- Cuando el hogar acceda al subsidio de arrendamiento con opción de compra, podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición para vivienda nueva, al momento de terminar la etapa de arrendamiento, siempre y cuando se cumplan las condiciones para el acceso a este subsidio. Tenga en cuenta que, solamente podrá ejercer la opción de compra con aplicación del subsidio para adquisición de vivienda nueva, en los casos en los cuales, la vivienda para adquirir sea **vivienda nueva de interés social** de acuerdo con la normatividad vigente.
- Si el hogar es beneficiario del subsidio de arrendamiento en cualquiera de sus modalidades, podrá postularse también para ser beneficiario del subsidio de adquisición para vivienda durante la etapa de arrendamiento o una vez termine está completamente, siempre y cuando el hogar cumpla las condiciones para el acceso a este subsidio. Para tal efecto, el hogar beneficiario deberá renunciar al subsidio de arrendamiento, antes de la entrega del apartamento adquirido con el subsidio de vivienda nueva.
- Terminada la etapa de arrendamiento si el hogar decide adquirir esa misma vivienda la valorización de la vivienda no podrá superar el quince por ciento (15%) nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición de vivienda nueva.
- Cuando la modalidad de subsidio escogida por el hogar beneficiario corresponda a arrendamiento con opción de compra y el hogar decida no hacer uso de dicha opción, el hogar no podrá aplicar al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición dentro del año siguiente a la terminación de la etapa de arrendamiento. Lo cual deberá ser comunicado a la Caja de Compensación que se encuentre afiliado para aplicar el año establecido en la norma.
- Tenga en cuenta que, en calidad de beneficiario del subsidio de vivienda en la modalidad de arrendamiento, deberá mantener todas las condiciones y requisitos presentados al momento de la postulación, por lo tanto, Colsubsidio se reserva la facultad en todo momento, de realizar las validaciones que considere pertinentes (Parágrafo 3°. Del ARTÍCULO 2.1.1.1.1.1.4 del

Decreto 1077 de 2015: “Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para el acceso al subsidio familiar de vivienda desde la postulación hasta su asignación”)

- Colsubsidio realizará el desembolso del subsidio de arrendamiento mes vencido al arrendador de la vivienda.
- El desembolso mensual del subsidio de arrendamiento estará condicionado a que el hogar cumpla con las condiciones del contrato de arrendamiento y con la habitabilidad de la vivienda arrendada. En caso en que Colsubsidio detecte que el hogar no está habitando la vivienda objeto de arrendamiento, suspenderá el pago del subsidio al arrendador de la vivienda, sin que exista responsabilidad de Colsubsidio, teniendo en cuenta que la Caja, no hace parte de la relación contractual entre arrendador y arrendatario. De igual forma la Caja, solicitará la restitución de las cuotas del subsidio desembolsadas sin derecho al arrendador y arrendatario con la indexación del IPC.
- El valor del subsidio asignado al afiliado- arrendatario, es un valor fijo no variable ni ajustable por el tiempo que dure el contrato de arrendamiento. En el caso en el cual, el valor del canon de arrendamiento sea objeto de ajuste conforme lo establecido en la Ley 820 de 2003, el total del valor incrementado deberá asumirlo directamente el arrendatario de la vivienda, sin que en ningún caso el valor del subsidio de arrendamiento otorgado por Colsubsidio sea objeto de ajuste o incremento alguno.
- Con la sola postulación al subsidio y presentación del contrato de arrendamiento, se autoriza a Colsubsidio por parte del arrendador y arrendatario, a consultar su información en las listas restrictivas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Colsubsidio se reserva el derecho de negar la asignación del subsidio en caso de encontrar que cualquiera de ellos se encuentre incluido o reportado en estas listas.
- Son causales de suspensión, pérdida y restitución del pago del subsidio de arrendamiento otorgado por Colsubsidio las siguientes:
 - Constitución en mora de al menos 3 meses del valor canon de arrendamiento a cargo del ARRENDATARIO.
 - Subarrendamiento del inmueble sobre el cual se aplicó el subsidio.
 - Cuando el ARRENDATARIO deje de residir en el inmueble dentro del plazo que se haya subsidiado el canon de arrendamiento.
 - Falsedad y/o adulteración en la documentación presentada desde la postulación hasta el desembolso del subsidio. De igual forma en caso de detectar información imprecisa o que no corresponda a la verdad en cualquier etapa del proceso de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.1.1.4.1.1. del Decreto 1077 de 2015.
 - Cesión del contrato de arrendamiento.
 - Destinación del inmueble para fines ilícitos o diferentes al de habitabilidad.
 - En caso de encontrar que el arrendador o arrendatario se encuentra incluido o reportado en las listas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.
 - Se detecte que el arrendatario – afiliado a la Caja de compensación conviva en el mismo inmueble objeto del subsidio de arrendamiento con el arrendador, independiente del parentesco que estos dos tengan.

- Cuando el inmueble objeto del pago del subsidio de arrendamiento se encuentre arrendado en otra Caja de Compensación Familiar por el mismo u otro hogar postulante al subsidio de arrendamiento. Recuerde que solamente se podrán tomar en arriendo viviendas unifamiliares.
- Cuando el inmueble objeto de arrendamiento se encuentre habitado por personas ajenas al hogar postulante al subsidio de arrendamiento.

Cuando haya lugar a la restitución del subsidio familiar de vivienda otorgado por Colsubsidio en la modalidad de arrendamiento y/o arrendamiento con opción de compra, esta se hará indexada con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde la fecha en que se realizó el desembolso de cada una de las cuotas hasta la fecha en que efectivamente se realice el pago del valor a restituir, en la cuenta bancaria indicada por Colsubsidio.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA OBJETO DE APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.

○ El inmueble objeto de aplicación del subsidio de arrendamiento deberá como mínimo cumplir con las siguientes condiciones:

- (i) Las viviendas deben estar ubicadas en la **zona urbana** de Bogotá o municipios de Cundinamarca. No aplica para viviendas ubicadas en zona de alto riesgo o ruralidad. Cabe mencionar que, en el certificado de tradición y libertad de la vivienda, el tipo de predio debe registrar como "urbano".
- (ii) Las viviendas objeto de arrendamiento podrán ser inmuebles nuevos o usados, entendiéndose por "nuevo" aquel que estando terminado no ha sido habitado y por "usado", aquel que estando terminado ya ha sido habitado.
- (iii) La vivienda que decida tomar en arriendo debe encontrarse libre de limitaciones al dominio, embargos o cualquier otro tipo de restricciones; Debe, además, contar con título de propiedad (certificado de tradición y libertad) sin ningún tipo de embargo o proceso judicial a nombre del arrendador. Cuando la vivienda este gravada con las limitaciones de prohibición de transferencia y derecho de preferencia, estas deben ser canceladas.
- (iv) La vivienda objeto a arrendar debe ser unifamiliar. No se permite el arrendamiento de vivienda multifamiliares, es decir, viviendas en las cuales vivan varias personas ajenas al hogar postulante al subsidio.

Lo anterior quiere decir que si el afiliado pretende tomar en arriendo una casa de barrio la cual contiene varios pisos, deberá tomarla completa para el uso y beneficio exclusivo del núcleo familiar objeto del subsidio de arrendamiento. En el caso que decida seleccionar uno de los pisos de la casa, deberá demostrar que ese piso o apartamento cuenta con su número de matrícula independiente al resto de la casa, es decir cuenta con su propio certificado de tradición y libertad.

DOCUMENTOS PARA LA ASIGNACION Y DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO:

Una vez suscrito el respectivo contrato de arrendamiento y el acta de entrega, el hogar contará con máximo 30 días calendario para radicar los documentos que a continuación se señalan:

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble a arrendar con una vigencia no mayor a 30 días en el que conste el título de adquisición de la vivienda a nombre del arrendador de la vivienda, así como el estado jurídico del inmueble. (Cuando el arrendador de la vivienda sea una inmobiliaria se deberá presentar el contrato mediante el cual el propietario de la vivienda autorice a la inmobiliaria la administración y disposición del bien inmueble objeto del arrendamiento, junto con la matrícula de arrendadores expedida por la autoridad municipal correspondiente).

Cabe mencionar que, en el certificado de tradición y libertad de la vivienda, el tipo de predio debe registrar como “**urbano**”, en caso contrario, deberá solicitar la respectiva corrección ante la oficina de registro e instrumentos públicos correspondiente o aportar certificado emitido por autoridad competente en el que se aclare la clase de suelo en donde se encuentra ubicada la vivienda.

Solicite el certificado de tradición y libertad de la vivienda que se toma en arriendo directamente ante la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de los canales habilitados: página web: <https://www.supernotariado.gov.co/> o directamente en las oficinas de registro e instrumentos públicos, ubicadas en cada ciudad. **No acepte la ayuda de terceros o intermediarios para la expedición de este documento.** Cualquier falsedad o adulteración que presenten los documentos puede acarrear, además de la pérdida del subsidio, sanciones administrativas y penales.

2. Copia del impuesto predial cancelado del último año, donde figure el avalúo catastral de la vivienda, junto con su soporte de pago.

3. Contrato de arrendamiento el cual deberá contener las condiciones mínimas establecidas por Colsubsidio y que se señalan en el anexo 1 (Consulta la página web de Colsubsidio)

Colsubsidio con el fin de facilitar el proceso de asignación del subsidio de arrendamiento, dispuso de un modelo de contrato de arrendamiento, de uso voluntario, el cual podrás descargar a través de la página web de Colsubsidio.

4. Original del acta de entrega o certificado de recibo a satisfacción de la vivienda suscrito por uno de los miembros del hogar beneficiario del subsidio y el arrendador de la vivienda. Este documento debe incluir la fecha de entrega, el inventario y los espacios de la vivienda. La fecha de entrega material del inmueble no debe ser superior a un término de 30 días calendario a la radicación de los presentes documentos.

Colsubsidio dispuso de un modelo de acta de entrega de uso voluntario, el cual podrá descargar a través de la Página Web de Colsubsidio.

5. Formato de aceptación de condiciones para el acceso, asignación y desembolso del subsidio de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, otorgado por Colsubsidio. Dicho documento debe ser suscrito por todos los mayores de edad beneficiarios del subsidio de arrendamiento, así como por todos los propietarios de la vivienda en calidad de arrendadores de la vivienda (Formato establecido por Colsubsidio el cual podrá descargar a través de la Página Web de Colsubsidio).



6. Certificación bancaria vigente para consignar el subsidio al arrendador con fecha no mayor a 30 días de expedición. (El arrendador de la vivienda debe ser el titular de la cuenta bancaria).
7. Si su arrendador es persona natural o jurídica, deberá aportar los siguientes documentos:
 - **Persona Natural:**
 - 7.1. Copia de la cedula de ciudadanía del arrendador de la vivienda.
 - **Persona Jurídica:**
 - 7.2. Formato o ficha de creación de terceros y autorización de tratamiento de datos en su versión actual. (Documento que podrá descargar en la página web de Colsubsidio).
 - 7.3. Certificado de existencia y representación legal no mayor a 30 días.
 - 7.4. RUT
 - 7.5. Copia de la cedula de ciudadanía del representante legal de la entidad.

Se aclara que el subsidio de arrendamiento no es para cubrir deudas de arriendo atrasadas, es decir, **solamente se pagará el mes vencido inmediatamente anterior a la fecha de radicación de los documentos anteriormente indicados**. En tal sentido, una vez suscriba el respectivo contrato de arrendamiento y el acta de entrega de la vivienda, deberá radicar los documentos anteriormente relacionados, puesto que, solamente cuenta con 30 días calendario para hacerlo, de lo contrario, la documentación será devuelta.

Recuerde que la etapa de arrendamiento debe ser de doce (12) meses o veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de recibo a satisfacción de la vivienda, la cual deberá coincidir con la fecha de inicio de su contrato de arrendamiento.

TENGA EN CUENTA QUE:

1. Si su solicitud de asignación del subsidio de arrendamiento es devuelta por inconsistencias detectadas en la documentación anteriormente indicada, es necesario aclarar que el certificado de tradición y libertad no debe ser expedido nuevamente, siempre y cuando su vigencia no haya superado los 90 días. En caso de superar esta vigencia, deberá aportar un nuevo certificado de tradición y libertad.
2. Una vez asignado el subsidio de arrendamiento, Colsubsidio dentro de los 15 días hábiles siguientes a la asignación, procederá a desembolsar cada una de las cuotas del subsidio de arrendamiento causadas pendientes para pago.
3. La fecha del pago del subsidio de arrendamiento asignado dependerá de la fecha de inicio de su contrato.

Por ejemplo: Si su contrato inicia el 02 de enero de 2025, todos los días 02 de cada mes, se causará el pago de su cuota y el desembolso de cada una de estas, se efectuará dentro de los 5 días hábiles siguientes al día 02 de cada mes.