



Bogotá D.C. abril de 2024

Doctor
GUILLERMO HERRERA CASTAÑO
Presidente Ejecutivo
CAMACOL
presidencia@camacol.org.co

ASUNTO: RESPUESTA A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN – MODELO DE PREASIGNACIÓN DE SUSIDIOS DEL PROGRAMA MI CASA YA

RADICADO MVCT 2024ER0034766

Respetado Doctor Herrera,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con las funciones establecidas en su titularidad a través del Decreto 3571 de 2011, modificado por el Decreto 1604 de 2020, se permite dar respuesta a su solicitud de información, relacionada con el modelo de preasignación de subsidios del programa “Mi Casa Ya”, en los siguientes términos:

1. De las gestiones para la solicitud de la preasignación.

a) ¿Qué requisitos debe tener el proyecto para que el hogar se pueda postular a la preasignación, es decir, se necesita tener en ese momento licencia de construcción o una fiducia, entre otros?

Para que el hogar pueda solicitar la preasignación del subsidio:

- El constructor debe estar registrado en el programa “Mi Casa Ya”, de conformidad con lo dispuesto en la Circular 001 de 2016 expedida por Fonvivienda.
- El constructor debe haber registrado el proyecto a través de la plataforma administrada por TransUnion.
- La vivienda que va a adquirir el hogar debe ser de **interés prioritario**.
- El hogar y el constructor deben haber suscrito previamente el contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces y dicho documento debe cumplir con los requerimientos establecidos en el Anexo 2 de la Resolución 0101 de 2024.

Al respecto, se aclara que, tal como lo indica el Anexo 2 de la Resolución 0101 de 2024, los únicos documentos requeridos para solicitar la preasignación del subsidio son los siguientes:

- a. Carta de aprobación vigente del crédito hipotecario o leasing habitacional.
- b. Contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces, en el que se verificará:
 - Que el nombre completo, tipo y número de documento de identificación del comprador o compradores coincidan con la información registrada en la postulación al programa.
 - Que el inmueble tenga fecha prevista de entrega a partir de enero de 2025.
 - Que el inmueble a adquirir corresponda a una vivienda de interés prioritario.
 - Que el documento se encuentre debidamente suscrito por las partes.

b) Si un hogar ya cuenta con documento de separación, está pagando la cuota inicial y tiene proyectada la entrega para el primer trimestre del 2025, ¿se puede dirigir a la entidad financiera y postularse?

Sí, en este caso el hogar debe dirigirse al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar de su preferencia para postularse al programa "Mi Casa Ya". Si el hogar cumple con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.1.4.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015 quedará en el estado "Interesado - Cumple".

Posteriormente, para solicitar la preasignación del subsidio, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar en la que el hogar realizó la postulación debe cargar los siguientes documentos en la plataforma dispuesta por el Ministerio para tal fin:

- a. Carta de aprobación vigente del crédito hipotecario o leasing habitacional.
- b. Contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces.

c) Si el hogar decide no solicitar preasignación ¿cuál será el soporte para acreditar que la entidad financiera le dio la información del modelo operativo?

De conformidad con lo indicado en el numeral 1.2 del Anexo 2 de la Resolución 0101 de 2024: "Los hogares en estado "Interesado - Cumple" deben informar al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar que desean solicitar la preasignación del subsidio. Para



el efecto, deben presentar el contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces, en cumplimiento de las condiciones establecidas en el literal b del numeral 2.2. de la presente sección.” (Subrayado fuera del texto)

De la anterior transcripción se concluye que la responsabilidad de la solicitud de la preasignación del subsidio recae sobre el hogar.

c. Para la preasignación ¿el proyecto ya debe estar registrado en el Ministerio y con código en la Plataforma TRANSUNION?

Sí. Para poder solicitar la preasignación del subsidio, tanto el constructor como el proyecto, deben estar registrados previamente en la plataforma administrada por TransUnion.

d. ¿Es necesario para la preasignación suscribir el formulario de postulación a Mi Casa Ya?

Sí. Para solicitar la preasignación del subsidio el hogar debe haberse postulado previamente al programa “Mi Casa Ya” y encontrarse en el estado **“Interesado – Cumple”**, por ende, debe haber diligenciado el formulario de postulación al programa.

2. Del número de cupos para la preasignación:

a) ¿Dentro de los 50.000 subsidios por año estarían los de la preasignación?

Sí, dentro de los 50.000 cupos anuales se encuentran aquellos que se reservan a través del modelo operativo de preasignación.

b) ¿Hay un número máximo de subsidios para cada modelo de operativo de Mi Casa Ya?

No. Los cupos entre los dos modelos se distribuirán por demanda.

c) ¿Cuál es el presupuesto para subsidios de VIS y por qué no tienen preasignación?

En la vigencia 2024 el programa “Mi Casa Ya” cuenta con un presupuesto de **\$1,7 billones de pesos** para la asignación de 50.000 subsidios que se podrán aplicar en la adquisición de vivienda nueva VIS y VIP. Al respecto, se aclara que el presupuesto no tiene una discriminación previa por tipo de vivienda.

Así mismo, se informa que en el Plan Nacional de Desarrollo “Colombia Potencia Mundial de la Vida” se estableció una meta de asignación de 50.000 subsidios anuales del programa “Mi Casa Ya”, para completar 200.000 asignaciones en el cuatrienio. Dentro de los 50.000 subsidios anuales están contemplados aquellos que se reservan a través del mecanismo de preasignación.

Ahora bien, con relación a la aplicación de la preasignación para vivienda de interés social, si bien este Ministerio reconoce que un mecanismo de preasignación de subsidios permitiría que los hogares que cumplan los requisitos del programa puedan proyectar el subsidio en el plan de pagos de la vivienda, generando así mayor certeza al negocio inmobiliario, también se encuentra una coyuntura postpandemia en la que existe aún un gran volumen de viviendas ya construidas o en una etapa avanzada de construcción y comercialización. Esta situación ha generado que el Ministerio concentre sus esfuerzos de asignación de subsidios en aquellas familias que ya tienen un negocio inmobiliario adelantado, de tal manera que se pueda reducir el stock de viviendas terminadas y minimizar los desistimientos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Ministerio ha propuesto iniciar con un esquema de preasignación de subsidios **únicamente para viviendas de interés prioritario**, buscando incentivar la construcción de este tipo proyectos y facilitando el acceso a la vivienda de los hogares más vulnerables, que no sólo podrán tener una mayor oferta de vivienda de bajo costo, sino que podrán contar con el subsidio del programa “Mi Casa Ya” para la compra de la unidad, siempre y cuando cumplan con los requisitos del programa.

3. De los cambios entre la solicitud de preasignación y la solicitud de asignación.

a) Entre la preasignación y la asignación ¿El hogar puede cambiar de unidad dentro del mismo proyecto, o tampoco se permite?

Sí. El hogar podrá cambiar de unidad dentro del mismo proyecto, siempre y cuando la vivienda siga siendo de interés prioritario.

b) Si el hogar es preasignado en el 2024 y para el 2025 cambia sus condiciones, ¿debe iniciar el proceso de nuevo?

Tal como lo indica el artículo 6 de la Resolución 0101 de 2024, la preasignación perderá efecto por la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

- i. Cuando el hogar no mantenga el cumplimiento de requisitos del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social “Mi Casa Ya” desde

- la preasignación hasta la expedición de la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda.
- ii. Cuando el proyecto inmobiliario presentado al momento de la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda sea diferente al proyecto inmobiliario presentado al momento de la preasignación.
 - iii. Cuando el valor de la vivienda no corresponda a una vivienda de interés prioritario al momento de la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.
 - iv. Cuando el hogar modifique su composición familiar frente al registro realizado en el formulario de postulación al programa.
 - v. Cuando la solicitud de asignación del subsidio no se realice dentro de la vigencia para la cual se efectuó la reserva del cupo, en las fechas que Fonvivienda defina para el efecto mediante Circular o cuando transcurran (24) meses contados a partir de la preasignación.

En caso de presentarse alguna de las situaciones descritas anteriormente, el hogar deberá solicitar la anulación de la preasignación a través del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar en la que realizó el trámite de preasignación. Una vez realizada la anulación, el hogar **podrá realizar una nueva postulación** a través del modelo operativo de preasignación o asignación, siempre y cuando cumpla con los requisitos y condiciones establecidos en la normatividad vigente.

c) Según la resolución, una vez preasignado el subsidio se puede cambiar de Entidad Financiera que otorgue el crédito, mediante el procedimiento que defina FONVIVIENDA ¿Cuándo se publicará ese procedimiento? ¿la entidad que expida la aprobación del crédito para la asignación va a poder solicitar la asignación del subsidio sin realizar gestiones adicionales?

Próximamente, Fonvivienda expedirá la circular operativa que define el procedimiento para solicitar el traslado de entidad financiera en el modelo de preasignación de subsidios del programa "Mi Casa Ya".

4. De la fecha prevista para la entrega de la vivienda.

a) ¿Los 24 meses se cuentan desde la preasignación hasta la asignación del subsidio o hasta la entrega de la vivienda?

Los 24 meses se cuentan desde la preasignación del subsidio hasta la solicitud de asignación del mismo.

b) En la promesa u opción de compra ¿Debe decir fecha de "entrega" o puede ser fecha de firma de escrituras?



Se puede tomar la fecha de firma de escrituras como aproximación de la fecha de entrega de la vivienda.

c) ¿Se puede indicar en el formulario para la preasignación un trimestre en que se proyecta la entrega de la vivienda, o tiene que ser una fecha (día/mes/año)?

Para solicitar la preasignación del subsidio únicamente se está solicitando el año de entrega de la vivienda.

d) Si el plan de pagos dice que la vivienda termina en el año 2025 ¿con esto es suficiente o debe decir expresamente la fecha de entrega?

El contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces debe indicar expresamente el año de entrega de la vivienda.

e) ¿Por qué no se permite la preasignación a personas que tienen prevista la entrega del inmueble en 2024?

Las personas que tienen prevista la entrega del inmueble en el año 2024 deberán solicitar directamente la **asignación** del subsidio de vivienda. Teniendo en cuenta que la solicitud de asignación del subsidio se puede realizar cuando la vivienda tiene un avance de obra mínimo del **70%**, no se considera necesario efectuar una reserva de cupo para la presente vigencia.

f) ¿Qué pasa si el constructor no cumple con la fecha de entrega?

La solicitud de asignación del subsidio debe realizarse **dentro de la vigencia para la cual se efectuó la reserva del cupo**, en las fechas que Fonvivienda defina para el efecto mediante Circular. Adicionalmente, dicha solicitud de asignación deberá realizarse dentro de los 24 meses siguientes, contados a partir de la preasignación del subsidio.

Lo anterior quiere decir que si la obra presenta un retraso que no permite realizar la solicitud la asignación del subsidio dentro de los plazos señalados previamente la preasignación perderá efecto, por lo que el hogar deberá realizar una nueva postulación al programa.

g) Teniendo en cuenta que se debe escriturar más o menos con 1.5 meses de anticipación a la entrega, si la vivienda se entrega por ejemplo en enero de 2025, podría aplicar para el modelo de preasignación si la escritura se firma en noviembre del 2024?



El año de solicitud de la asignación del subsidio debe coincidir con el año para el cual se realizó la reserva del cupo. De esta manera, si se reservó el cupo del subsidio para la vigencia 2025, es en el año 2025 cuando se debe solicitar la asignación del Subsidio.

h) ¿Se puede modificar la fecha de entrega incorporada en el formulario, siempre y cuando no pasen 24 meses desde la preasignación?

No. El cupo del subsidio quedará reservado para el año indicado al momento de solicitar la preasignación del subsidio y este no podrá modificarse.

En caso de requerirlo, el hogar deberá solicitar la anulación de la preasignación a través del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar en la que realizó el trámite de preasignación. Una vez realizada la anulación, el hogar podrá realizar una nueva postulación a través del modelo operativo de preasignación o asignación, siempre y cuando cumpla con los requisitos y condiciones establecidos en la normatividad vigente.

5. Del valor de la vivienda

a) Si la licencia del proyecto es VIS, ¿podría vender la vivienda a precio VIP?

Para la preasignación del subsidio, este Ministerio no valida la licencia de construcción del proyecto. Para efectos de la preasignación, Fonvivienda valida el contrato de separación o el documento que haga sus veces, en el que se verifica que el inmueble a adquirir corresponda a una vivienda de interés prioritario. Para efectuar su verificación, el contrato y/o documento debe indicar **de manera explícita** que la vivienda a adquirir es una vivienda de interés prioritario.

b) ¿La preasignación se haría en salarios mínimos del año vigente, y se modificaría al salario del año de la asignación?

Tal como lo establece el artículo 2.1.1.4.1.2.1. del Decreto 1077 de 2015:

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



- a) A los hogares que adquieran vivienda de interés social y se encuentren clasificados entre los grupos A1 y C8 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 SMLMV), **al momento de la solicitud de la asignación.**
- b) A los hogares que adquieran vivienda de interés social y se encuentren clasificados entre los grupos C9 y D20 del SISBÉN IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 SMLMV), **al momento de la solicitud de la asignación.** (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Adicionalmente, el artículo 2.1.1.8.5 del Decreto 1077 de 2015 indica lo siguiente con relación al monto del subsidio cuando este último es concurrente:

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

De la transcripción del citado artículo se concluye que el monto del subsidio familiar de vivienda será el equivalente a 20 o 30 salarios mínimos (según corresponda), calculados al momento de la solicitud de **asignación** del subsidio.

c) ¿El precio de la vivienda puede variar de un año a otro si se mantiene en el rango de la VIP?

Para garantizar la efectiva asignación del subsidio se validará que, **al momento de la solicitud de asignación del subsidio**, el valor del inmueble siga estando dentro de los rangos establecidos para la vivienda de interés prioritario.

d) ¿Cuándo el precio se pacta en salarios mínimos, deben calcularse al momento de solicitar la preasignación o al momento de legalizar?

Tal como lo establece el artículo 2.1.1.4.1.4.2. del Decreto 1077 de 2015: "Para todos los efectos, el valor la vivienda será el establecido en el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o de la caja de compensación familiar al momento en que solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda, a través del sistema establecido para este propósito de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.1.3.3 del presente decreto." (Subrayado fuera del texto).



De la anterior transcripción se concluye que el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial del inmueble con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria o la caja de compensación familiar **al momento de la solicitud de asignación del subsidio.**

e) ¿El documento de separación debe indicar el valor de venta del año en que se firma? Es decir, ¿si se firma en 2024 deben ser 90 SMMLV del 2024?

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no verificará el valor en pesos en el contrato de separación o el documento que haga sus veces. Por el contrario, validará que en dicho documento se indique de manera explícita que la vivienda a adquirir es una vivienda de interés prioritario.

f) ¿Si se asignó un subsidio en el 2023 pero la vivienda no se alcanzó a escriturar ese año, se puede modificar el valor de la vivienda o tendría problemas al desembolso?

El valor de la vivienda se puede modificar, siempre y cuando, dicho cambio no afecte el tipo de vivienda (VIP/VIS) que se registró en el año de asignación del subsidio.

Al respecto se aclara que el tope de precio de la vivienda de interés social o prioritario corresponderá al tope definido para el año en el cual se efectuó la asignación del subsidio.

6. De la concurrencia de subsidios

a) Si el hogar tiene ya asignado un subsidio de vivienda por parte de la caja de compensación, ¿puede solicitar la preasignación para la concurrencia?

Si el hogar cuenta con un subsidio vigente y sin aplicar asignado por una Caja de Compensación Familiar puede solicitar la preasignación del subsidio de "Mi Casa Ya", siempre y cuando dicha entidad otorgante haya realizado el reporte de la concurrencia, de conformidad con lo establecido en la Circular 0013 de 2019 expedida por Fonvivienda.

b) ¿Es cierto que el hogar primero debe hacer la postulación al subsidio en la caja de compensación y después al de Mi Casa Ya para poder aplicar a concurrencia?



Para poder aplicar a la concurrencia de subsidios, el subsidio asignado por la Caja de Compensación Familiar debe estar **vigente y sin aplicar**.

Lo anterior quiere decir que, el hogar debe contar con la asignación del subsidio de la Caja de Compensación Familiar de manera previa a la **solicitud de asignación** del subsidio del programa "Mi Casa Ya". Adicionalmente, la Caja de Compensación Familiar debe haber realizado el reporte de la concurrencia, de conformidad con lo establecido en la Circular 0013 de 2019 expedida por Fonvivienda.

c) Por favor explicar cómo sería el proceso cuando un hogar aplica a la concurrencia.

- 1. Solicitud de asignación del subsidio de la Caja de Compensación Familiar:** El hogar debe solicitar la asignación del subsidio de la Caja de Compensación Familiar y, una vez asignado el subsidio, esta última debe realizar el reporte de concurrencia de conformidad con lo establecido en la Circular 0013 de 2019 expedida por Fonvivienda.
- 2. Postulación al programa.** El hogar debe dirigirse al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar de su preferencia, ante la cual solicite el crédito hipotecario o leasing habitacional, para realizar la postulación al programa "Mi Casa Ya".
- 3. Verificación de requisitos:** El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, realiza la primera verificación de requisitos a través de la plataforma administrada por TransUnion. Aquellos hogares que cumplan con dicha verificación de requisitos quedarán en el estado "Interesado - Cumple".

Si la Caja de Compensación Familiar realizó oportunamente el reporte de la asignación del subsidio en la base de concurrencia, de conformidad con lo establecido en la Circular 0013 de 2019 expedida por Fonvivienda, la postulación del hogar en la plataforma TransUnion reflejará que está habilitado para aplicar la concurrencia de subsidios, indicando la entidad otorgante y el valor del subsidio.

- 4. Cargue de documentos del hogar en etapa de preventas.** Aquellos hogares que estén en el estado "Interesado - Cumple" podrán solicitar la preasignación del subsidio. Para ello, deberán contar con la aprobación de un crédito hipotecario o leasing habitacional y separar una vivienda nueva de interés prioritario con fecha de entrega en los años 2025 o 2026.

El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar donde el hogar realizó su postulación al programa deberá cargar los siguientes documentos en la plataforma dispuesta por el Ministerio para tal fin:

- a. Carta de aprobación vigente del crédito hipotecario
- b. Contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces.

Una vez se carguen los documentos, el estado del hogar avanza a "Solicitante Preasignación".

5. Revisión de documentación: Fonvivienda revisa los documentos a los que hace referencia el numeral anterior.

6. Reserva de cupo: En caso de que los documentos cumplan con los requerimientos establecidos, Fonvivienda procederá a reservar un cupo de subsidio de la vigencia en la cual se proyecta la entrega de la vivienda, y el estado del hogar avanza a "Solicitante Preasignación - Cumple".

7. Cargue de documentos para la solicitud de la asignación del subsidio: Una vez la vivienda de interés prioritario que va a adquirir el hogar alcance un 70% de avance de obra, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar carga la siguiente documentación, en la plataforma operativa del Ministerio:

- a. Carta de aprobación vigente del crédito hipotecario
- b. Avalúo individual o tipo del inmueble

8. Revisión de documentación: Fonvivienda revisa los documentos, y en caso de cumplir con los requerimientos establecidos, el estado del hogar avanza a "Solicitante - Cumple".

9. Solicitud de asignación del subsidio: El establecimiento de crédito, entidad de economía o Caja de Compensación Familiar realiza la solicitud de asignación del subsidio a través de la plataforma administrada por TransUnion y el estado del hogar avanza a "Por Asignar"

10. Asignación del subsidio: Fonvivienda expide la Resolución de asignación del subsidio y el estado del hogar cambia a "Asignado".

d) ¿Qué pasa si un hogar obtuvo la preasignación sin considerar la concurrencia de la Caja de Compensación Familiar? ¿Antes de la solicitud de asignación puede aplicar al subsidio de la caja?

Aunque lo ideal es que el hogar cuente con la asignación del subsidio de la Caja de Compensación Familiar antes a la postulación al programa “Mi Casa Ya”, a efectos de que todos los actores tengan la información completa de los subsidios que el hogar va a incluir en el cierre financiero, es posible que el hogar obtenga la asignación del subsidio de la Caja de Compensación Familiar de manera posterior **a la postulación y a la preasignación** del subsidio del programa “Mi Casa Ya”.

Sin embargo, al momento de la **solicitud de asignación** del subsidio del programa “Mi Casa Ya” el hogar debe contar con el subsidio vigente y sin aplicar asignado por la Caja de Compensación Familiar, cumplir con los requisitos para aplicar a la concurrencia (dentro de los que se encuentra tener ingresos mensuales de hasta 2 SMMLV) y que la Caja de Compensación Familiar haya realizado el reporte de la concurrencia, de conformidad con lo establecido en la Circular 0013 de 2019 expedida por Fonvivienda.

e) ¿Es necesario incluir el valor del subsidio concurrente dentro del plan de pagos para que avance de “Interesado Cumple” a “Solicitante”?

Para avanzar del estado “Interesado – Cumple” a “Solicitante”, Fonvivienda no valida el plan de pagos del inmueble.

De conformidad con lo establecido en el numeral 2.2 del Anexo 1 de la Resolución 0101 de 2024, para avanzar del estado “Interesado – Cumple” a “Solicitante” el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe cargar en la plataforma que dispone Fonvivienda, los siguientes documentos:

- a. Carta de aprobación vigente del crédito hipotecario o leasing habitacional
- b. Avalúo del inmueble

f) Si una persona tiene aprobado el subsidio de la caja de compensación familiar y está clasificado entre los niveles A1 a D20 del Sisbén, pero gana más de 2 SMMLV, ¿aplicaría a concurrencia con el subsidio de Mi Casa Ya?

No. Para aplicar a la concurrencia de subsidios el hogar debe contar con una clasificación del Sisbén IV que se encuentre entre A1 y D20 y **además debe tener ingresos mensuales de hasta 2 SMMLV.**

g) Si el hogar obtiene la preasignación en 2024 y prevé la entrega de la vivienda en 2025 ¿cuándo debe postularse y obtener la asignación del subsidio de caja de compensación?



El hogar debe contar con el subsidio, vigente y sin aplicar, asignado por la Caja de Compensación Familiar **de manera previa a la solicitud de la asignación** del subsidio familiar de vivienda del programa "Mi Casa Ya".

Adicionalmente, la Caja de Compensación Familiar debe haber realizado el reporte de la concurrencia, de conformidad con lo establecido en la Circular 0013 de 2019 expedida por Fonvivienda, de manera previa a la solicitud de la asignación del subsidio familiar de vivienda del programa "Mi Casa Ya".

h) ¿El constructor está obligado a recibir el subsidio de concurrencia si no se contempló desde comienzo de la negociación?

El artículo 2.1.1.4.1.3.4 del Decreto 1077 de 2015 determina lo siguiente con relación a las responsabilidades de Fonvivienda:

*"(...) **Artículo 2.1.1.4.1.3.4. Responsabilidad para FONVIVIENDA.** FONVIVIENDA no será responsable de verificar el cierre financiero del hogar para la adquisición de la vivienda, ni el cumplimiento de los requisitos por parte del hogar para la suscripción de un contrato de leasing habitacional, ni las condiciones necesarias para la obtención de cartas de aprobación de crédito o de aprobación de operaciones de leasing habitacional. 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 o leasing habitacional necesario para la adquisición de la misma. (...)"*

De la transcripción del citado artículo se concluye que la función de Fonvivienda se limita al otorgamiento de un subsidio familiar de vivienda, el cual podrá tenerse en cuenta en el cierre financiero de la vivienda que el hogar decida adquirir.

Ahora bien, para la adquisición del inmueble, el hogar suscribe un contrato de promesa de compraventa, el cual es propio de una **negociación entre terceros**, en el que las partes se obligan a pactar las cláusulas que consideren pertinentes.

Por tal razón, Fonvivienda no se encuentra facultada legalmente para presentar reclamos, intervenir en diferendos, gestionar solicitudes, abogar por terceros o **expresar conceptos frente a dicha negociación**. Por ende, si se presentan controversias entre las partes, estas deben ser dirimidas a la luz del Código Civil y ante instancias ajenas a Fonvivienda y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con fundamento en la Constitución Política de Colombia, "*Artículo 121. Ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley*".



7. De la certeza de las preasignaciones

a) Entendiendo que el hogar cumple los requisitos del programa, ¿la preasignación garantiza la asignación?, es decir, ¿no es posible que al pedir la asignación los cupos se hayan agotado?

La preasignación del subsidio garantiza la reserva de un cupo del año en el cual se proyecta la entrega de la vivienda, lo que quiere decir que la asignación estaría asegurada siempre y cuando:

- i. El hogar mantenga el cumplimiento de requisitos del programa "Mi Casa Ya" desde la preasignación hasta la expedición de la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda.
- ii. El proyecto inmobiliario presentado al momento de la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda sea el mismo proyecto inmobiliario presentado al momento de la preasignación.
- iii. El valor de la vivienda corresponda a una vivienda de interés prioritario al momento de la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda.
- iv. El hogar mantenga su composición familiar frente al registro realizado en el formulario de postulación al programa.
- v. La solicitud de asignación del subsidio se realice dentro de la vigencia para la cual se efectuó la reserva del cupo, en las fechas que Fonvivienda defina para el efecto mediante Circular. En todo caso, la solicitud de asignación no podrá superar los 24 meses, contados a partir de la preasignación del subsidio.

b) ¿Puede ocurrir que un hogar que quedó preasignado en el 2024 no sea beneficiario del subsidio en el año 2025, por insuficiencia presupuestal?

Tal como se indicó en el numeral anterior, la preasignación del subsidio garantiza la reserva de un cupo del año en el cual se proyecta la entrega de la vivienda, lo que quiere decir que la asignación estaría asegurada siempre y cuando el hogar cumpla con los requisitos antes descritos.

8. Del porcentaje de avance de ejecución de obra requerido para la asignación.

a) ¿El 70% de avance de obra para solicitar la asignación, es solo de la vivienda o de zonas comunes también?

El avance de obra que se verifica para la asignación del subsidio corresponde únicamente al avance de la unidad habitacional que va a adquirir el hogar.



b) Si se realiza el avalúo al 70% de avance de la obra. ¿Nos piden nuevamente avalúo al momento de desembolso de crédito hipotecario?

Fonvivienda únicamente solicita el avalúo para la asignación del subsidio familiar de vivienda.

c) ¿Cuál sería el alcance de un avalúo al 70% de avance? Algunas entidades en sus avalúos piden que tenga medidores y esto se da posteriormente.

El porcentaje mínimo de obra requerido para solicitar la asignación del subsidio es el 70%, no obstante, ni el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ni Fonvivienda pueden interferir en los requerimientos operativos de las entidades financieras.

9. Otros:

a) ¿Los subsidios aplican si compro vivienda nueva VIS o VIP a una persona natural que a su vez compró a una constructora?

El subsidio del programa “Mi Casa Ya” aplica para la compra nueva de vivienda de interés social o prioritario. Ahora bien, para proceder con la asignación y el posterior desembolso del subsidio:

- El constructor debe estar registrado en el programa “Mi Casa Ya”, de conformidad con lo dispuesto en la Circular 001 de 2016 expedida por Fonvivienda.
- El constructor debe haber registrado el proyecto a través de la plataforma administrada por TransUnion.
- El constructor debe haber solicitado el cobro del subsidio a través de la plataforma administrada por TransUnion.

Finalmente, se aclara que si una persona natural compró una vivienda a una constructora y dicha persona natural desea vender la vivienda a un tercero, sobre este inmueble no se podrá aplicar el subsidio del programa “Mi Casa Ya”.

b) ¿Cuáles son los tiempos de evaluación o revisión del cumplimiento de requisitos por parte de Fonvivienda? y ¿cuáles son los tiempos entre la asignación y el desembolso?

- La verificación de requisitos de acceso al programa se realiza de manera automática en el momento que el establecimiento de crédito, entidad de

economía solidaria o Caja de Compensación Familiar realiza la postulación al programa "Mi Casa Ya" través de la plataforma administrada por TransUnion.

- La revisión de la documentación cargada por los establecimientos de crédito bien sea para la solicitud de la preasignación o la asignación del subsidio, se realiza en un plazo máximo de 1 semana.
- Para poder gestionar el desembolso de los subsidios del programa "Mi Casa Ya" se debe surtir el siguiente procedimiento:
 1. El hogar debe suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble, comprometiendo el subsidio en el plan de pagos de la vivienda.
 2. La entidad financiera que otorgó la financiación al hogar debe desembolsar el crédito al vendedor de la vivienda.
 3. La entidad financiera debe realizar la tercera marcación en la plataforma administrada por TransUnion, de tal manera que el estado del hogar avance a **"Aplicado"**.
 4. Una vez el estado del hogar sea "Aplicado", el constructor debe realizar la solicitud de cobro a través de la plataforma administrada por TransUnion. Realizado este proceso, el estado del hogar avanza a **"Marcado para Pago"**.
 5. Posteriormente, Fonvivienda solicita a la Fiduciaria el desembolso del subsidio al vendedor de la vivienda.

Del procedimiento descrito anteriormente, se destaca que únicamente cuando el estado del hogar es **"Marcado para Pago"** Fonvivienda puede iniciar los trámites tendientes a desembolsar el subsidio familiar de vivienda al vendedor del inmueble. El plazo promedio entre la solicitud de cobro y el desembolso del subsidio es de 20 días, sin embargo, se aclara que este plazo dependerá de la disponibilidad de recursos de acuerdo con el Plan Anual Mensualizado de Caja (PAC).

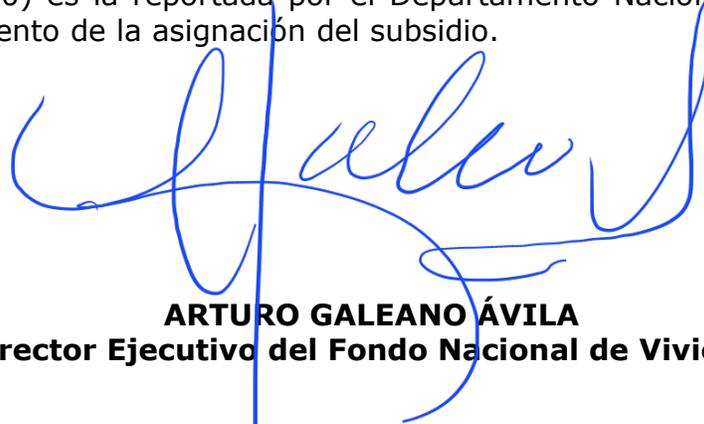
c) ¿Cuáles son los tiempos que tienen hoy en día como compromiso en el Sisbén y en el ministerio en todo el proceso?

Al respecto, resulta pertinente aclarar que ni el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ni su entidad adscrita Fonvivienda son responsables o administradores de la información del Sisbén IV ni de su actualización. Teniendo en cuenta lo anterior, este Ministerio no puede comprometerse con plazos relacionados con el Sisbén.

Finalmente, se aclara que la información utilizada para validar el cumplimiento del requisito de acceso al programa (contar con una clasificación SISBÉN IV

entre A1 y D20) es la reportada por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) al momento de la asignación del subsidio.

Cordialmente,



ARTURO GALEANO ÁVILA
Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Elaboró:
Paula Guevara 
Profesional Especializado
SSFV

Revisó:
María Fernanda Merlano 
Contratista
SSFV

Aprobó: 
David Ochoa
Director
DIVIS

María Victoria García 
Subdirectora
SSFV

Paola Ávila 
Contratista
DSH

Vanessa Barney
Asesora
Despacho