

RESOLUCIÓN NÚMERO

(**0101**) DE **16 FEB 2024**

"Por medio de la cual se establecen los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya"

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Y

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las conferidas por el numeral 3 del artículo 59 de la Ley 489 de 1998, el numeral 1 del artículo 2 del Decreto 3571 de 2011, modificado por el artículo 1 del Decreto 1604 de 2020, así como las establecidas en el numeral 5 del artículo 3 y el numeral 3 del artículo 8 del Decreto Ley 555 de 2003, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia reconoce el derecho a una vivienda digna, para lo cual establece como función del Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas de ejecución de los programas de vivienda.

Que el inciso primero del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el subsidio familiar de vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario, con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o de interés prioritario, siempre y cuando los hogares solicitantes cumplan con las condiciones establecidas en la normatividad vigente.

Que el inciso segundo del mismo precepto normativo instituye que la cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno nacional, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 - Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, define la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumpla con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos legales mensuales

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 2

vigentes (SMLMV), y excepcionalmente el valor máximo de 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) según la reglamentación que expida el Gobierno nacional.

Que dentro del concepto de vivienda de interés social se encuentra la vivienda de interés prioritario, cuya diferenciación la otorga su valor máximo, el cual está definido en 90 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

Que el Gobierno nacional mediante el Decreto 428 de 2015, incorporado en el Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio), creó el programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", a través del cual se asigna un subsidio familiar de vivienda para la adquisición de una vivienda de interés social y prioritaria nueva en el territorio nacional, con el fin de promover la reducción del déficit habitacional de los hogares de menores ingresos.

Que mediante el Decreto 490 de 2023 se modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones de acceso al programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", incorporando, entre otras disposiciones, el SISBÉN IV como instrumento de focalización, con el propósito de mejorar la progresividad y el acceso prioritario de los hogares con mayores condiciones de vulnerabilidad al programa.

Que en el programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", la postulación del hogar se realiza a través de los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las Cajas de Compensación Familiar.

Que según cifras de Coordinada Urbana se ha identificado que la participación de la vivienda de interés prioritario en el total de viviendas de interés social iniciadas anualmente entre 2019 y 2023 es del 11,8%, en promedio, lo cual resulta insuficiente para atender la demanda de vivienda de bajo costo por los hogares más vulnerables, de manera que el esquema de preasignaciones busca promover la construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario, lo que, a su vez, genera un impacto positivo en el proceso de reactivación económica del país.

Que el esquema de preasignación generaría mayor certeza al negocio inmobiliario y confianza dentro del proceso de adquisición de vivienda, en especial de los hogares de menores ingresos, al permitir proyectar el subsidio de "Mi Casa Ya" en el plan de pagos de la vivienda.

Que, en consecuencia, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda, por medio de este acto administrativo, definirá los Modelos Operativos de Asignación y Preasignación del subsidio familiar de vivienda en el marco del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya".

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 3

Que se dispondrá que los modelos de operación no sean sustitutos y que sean los hogares interesados quienes definan el modelo de operación del programa "Mi Casa Ya" al cual postularse, cumpliendo con los requisitos establecidos para cada uno de ellos.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Objeto. Adoptar los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya".

CAPÍTULO I. MODELO OPERATIVO DE ASIGNACIÓN

Artículo 2. Adopción del Modelo Operativo de Asignación. Adóptese como modelo operativo de asignación el procedimiento contenido en el Anexo 1 de la presente Resolución, en línea con lo establecido en el artículo 2.1.1.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO II. MODELO OPERATIVO DE PREASIGNACIÓN

Artículo 3. Definición del Modelo Operativo de Preasignación. Para efectos de la presente Resolución, se entiende la preasignación como un modelo facultativo al que podrán acceder los hogares que pretendan adquirir una vivienda nueva de interés prioritario en suelo urbano o rural, en el que se podrá obtener la reserva de un cupo para la posterior asignación del subsidio familiar de vivienda en la vigencia en la cual se proyecta la entrega de la vivienda de interés prioritario a adquirir por parte del hogar solicitante, siempre y cuando este último mantenga el cumplimiento de la totalidad de los requisitos del programa desde la preasignación hasta la expedición del acto administrativo de asignación.

Artículo 4. Requisitos y condiciones del hogar para aplicar al Modelo Operativo de Preasignación. Podrán postularse al modelo de preasignación los hogares que cumplan los requisitos dispuestos en el artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Adicionalmente, los hogares que se postulen al Modelo Operativo de Preasignación deben separar una vivienda nueva de interés prioritario con fecha de entrega desde enero de 2025. Para solicitar la preasignación del subsidio familiar de vivienda, los hogares deben postularse al programa "Mi Casa Ya" en el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar de su preferencia, y estos últimos deberán cargar en la plataforma que disponga el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda para dicho fin, los documentos que acrediten las condiciones dispuestas en el presente artículo.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 4

Parágrafo 1. Para garantizar la efectiva asignación del subsidio familiar de vivienda, el hogar debe mantener 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.

Parágrafo 2. A los hogares que se postulen al Modelo Operativo de Preasignación no se les aplicarán los criterios de priorización del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya" dispuestos en la Resolución 1227 de 2023 o la que haga sus veces.

Parágrafo 3. Para los hogares que soliciten la preasignación a partir del año 2025, se permite que la fecha de entrega de la vivienda se proyecte para el mismo año, siempre y cuando entre la preasignación y la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda transcurran mínimo seis (6) meses.

Artículo 5. Verificación de las condiciones de preasignación. El Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda verificará las condiciones previstas en el artículo 4 de la presente Resolución, mediante la revisión de los documentos cargados en la plataforma prevista para tal fin.

Una vez verificado el cumplimiento de dichas condiciones, el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda efectuará la reserva del cupo del subsidio familiar de vivienda en la vigencia correspondiente.

En todo caso, conforme lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cumplimiento del hogar de las condiciones para ser beneficiario del programa, no genera para Fonvivienda la obligación de asignar el subsidio familiar de vivienda.

Artículo 6. Pérdida de condiciones de preasignación. 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.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 5

Parágrafo. En caso de presentarse alguna de las situaciones descritas en los numerales i), ii), iii) y iv) del presente artículo, 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.

Artículo 7. Vigencia de la preasignación. La preasignación tendrá vigencia: i) Dentro del año para el cual se efectuó la reserva del cupo, en las fechas que Fonvivienda defina para el efecto mediante Circular o ii) veinticuatro (24) meses contados a partir de la preasignación, lo que primero ocurra.

Parágrafo. En caso de presentarse alguna de las situaciones descritas, Fonvivienda procederá con la anulación de la preasignación. Sin embargo, 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.

Artículo 8. Adopción del Modelo Operativo de Preasignación. Adóptese el procedimiento para el Modelo Operativo de Preasignación contenido en el Anexo 2 de la presente Resolución.

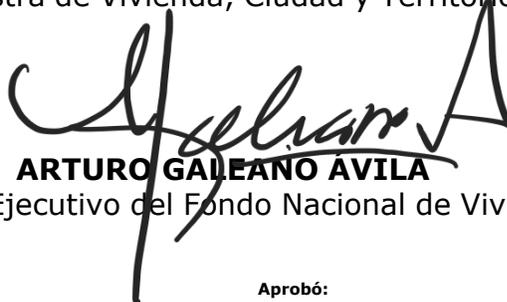
Artículo 9. Vigencia. La presente Resolución rige a partir del día siguiente a su publicación y deroga las Circulares 0001 de 2023, 0003 de 2023 y 0001 de 2024 expedidas por el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda.

Dada en Bogotá D.C., a los **16 FEB 2024**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



CATALINA VELASCO CAMPUZANO
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio



ARTURO GALEANO AVILA
Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Elaboró:

Paula Guevara
Profesional Especializada
Subdirección SSFV

Brigitte Paola Ávila
Contratista

Dirección del Sistema Habitacional

Revisó:

María Victoria García
Subdirectora Subsidio Familiar de Vivienda

Iván Narváez
Asesor

Secretaría General

Aprobó:

Felipe Arbouin Gómez
Viceministro
Viceministerio de Vivienda

Nelson Alirio Muñoz
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Secretario General (E)

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

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 6

ANEXO 1. MODELO OPERATIVO DE ASIGNACIÓN

Por medio del presente anexo se informa el procedimiento mediante el cual se lleva a cabo la asignación de los subsidios familiares de vivienda en el marco del programa "Mi Casa Ya".

Adicionalmente, el presente anexo detalla el procedimiento de aplicación y cobro de los referidos subsidios.

Sección 1. Definición de los estados del hogar

Los hogares pueden consultar el estado de su postulación en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. La consulta la puede realizar cualquier miembro mayor de edad del núcleo familiar, ingresando su tipo y número de documento de identificación. A continuación, se definen los estados que puede tener el hogar:

- 1. No Postulado:** El hogar no ha realizado la postulación al programa "Mi Casa Ya" ante un establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar.
- 2. Interesado:** El hogar se postuló al programa, manifestando su interés de acceder al subsidio familiar de vivienda. Este estado tendrá una vigencia de **un año** desde que el hogar realiza su última postulación. Si no se adelantan gestiones ni se continúa con el proceso durante ese tiempo, el estado del hogar cambia a "Anulado - Interesado". En el caso de las postulaciones anteriores a la expedición del Decreto 490 del 4 de abril de 2023, se anulará el registro el **30 de abril de 2024**. Por otro lado, el hogar únicamente podrá tener **un registro activo**, que corresponde al último realizado ante el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar de su preferencia.

La postulación al programa no genera para Fonvivienda la obligación de asignar el subsidio. El estado "Interesado" es una simple **manifestación de interés**, lo cual no implica que el hogar ya cuente con un beneficio o derecho adquirido en el marco del programa.

2.1 Interesado - Cumple: El hogar postulado cumple con las siguientes condiciones:

- Todos los miembros del hogar están registrados en Sisbén IV.
- La clasificación de Sisbén IV es la misma para todos los miembros del hogar y se encuentra en estado "Registro válido".
- La clasificación de Sisbén IV del hogar está entre A1 y D20.
- El hogar cumple con los demás requisitos establecidos en los literales b, c, d y e del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 del 2015.
 - No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
 - No haber sido beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar o por el Gobierno nacional. En el caso de los hogares que apliquen a la concurrencia, el subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar se debe encontrar vigente y sin aplicar.
 - No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés establecidas en el Decreto 1068 de 2015.

El estado "Interesado - Cumple" es el resultado de una primera verificación que hace el establecimiento de crédito, Caja de Compensación Familiar o entidad de economía

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 7

solidaria de algunos de los requisitos del programa. Este estado indica que el hogar puede continuar con su proceso para ser acreedor del subsidio, pero aún **no es beneficiario del mismo**.

2.2 Interesado - No Cumple: El hogar postulado presenta alguna de las siguientes condiciones:

- a. Alguno de los miembros del hogar no está registrado en Sisbén IV.
- b. La clasificación de Sisbén IV no es la misma para todos los miembros del hogar.
- c. La clasificación de Sisbén IV de alguno de los miembros del hogar no está en estado "*Registro válido*".
- d. La clasificación de Sisbén IV del hogar no está dentro de los rangos establecidos para acceder al programa.
- e. El hogar no cumple con alguno de los demás requisitos establecidos en los literales b, c, d y e del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 del 2015.
 - i. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
 - ii. No haber sido beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar o por el Gobierno nacional. En el caso de los hogares que apliquen a la concurrencia, el subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar se debe encontrar vigente y sin aplicar.
 - iii. No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés establecidas en el Decreto 1068 de 2015.

2.3. Interesado - Pendiente Sisbén: Ninguno de los miembros del hogar está registrado en Sisbén IV.

Este estado únicamente aplica para postulaciones anteriores a la expedición del Decreto 490 del 4 de abril de 2023. Se trata de un estado **transitorio**, mientras los hogares solicitan la encuesta y obtienen su clasificación de Sisbén IV.

3. Solicitante: El hogar postulado cumple con las siguientes condiciones:

- a. Cuenta con la aprobación de un crédito hipotecario o leasing habitacional.
- b. Seleccionó el proyecto donde va a adquirir la vivienda y la unidad está próxima a ser entregada e iniciar proceso de escrituración.

Adicionalmente, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar cargó en la plataforma que dispuso el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda la documentación que lo certifica y acredita.

El cargue de la documentación del hogar en la plataforma por parte del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar **no genera para Fonvivienda la obligación de asignar el subsidio**.

3.1. Solicitante - Cumple: El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda revisó la documentación cargada por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar y esta cumple con lo establecido en el presente anexo (Sección 2, numeral 2).

El cambio de estado del hogar a "Solicitante- cumple" dependerá de:

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 8

- a) La fecha de cargue de la documentación por parte del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar.
- b) La disponibilidad de cupos.

El estado "Solicitante - Cumple" indica que el hogar cumplió con dos requisitos adicionales del programa, en la medida que demostró contar con la aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional y certificó que su vivienda está próxima a ser entregada y está por iniciar proceso de escrituración. Lo anterior, le permite continuar con el proceso para ser acreedor del subsidio, pero **no lo hace beneficiario del mismo**.

3.2 Solicitante - No cumple: El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda revisó la documentación cargada por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar y evidenció que no cumple con los requerimientos exigidos en el presente anexo (Sección 2, numeral 2).

4. Por Asignar: El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar aprobó el crédito hipotecario o leasing habitacional para la adquisición de la vivienda y solicitó la asignación del subsidio familiar de vivienda a Fonvivienda. Esta solicitud deberá ser anterior al inicio del proceso de escrituración o a la suscripción del contrato de leasing habitacional, según corresponda.

Se reitera que la solicitud de asignación por parte del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar **no genera para Fonvivienda la obligación de asignar el subsidio**, de conformidad con el parágrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

5. Asignado: Fonvivienda expidió la Resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en el marco del programa "Mi Casa Ya". El acto administrativo de asignación es el único documento que acredita que el hogar es beneficiario del subsidio familiar de vivienda de "Mi Casa Ya".

6. Aplicado: El hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda suscribió la escritura pública y el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar desembolsó el crédito hipotecario o leasing habitacional al constructor/vendedor.

7. Aplicado sin cobertura: El hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda suscribió la escritura pública y el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar desembolsó el crédito hipotecario o leasing habitacional al constructor/vendedor. A diferencia del estado anterior, el crédito hipotecario o leasing habitacional del hogar no cuenta con el beneficio de la cobertura de tasa de interés.

8. Marcado para pago: El constructor/vendedor realizó la solicitud de cobro del subsidio familiar de vivienda a Fonvivienda a través de la plataforma administrada por TransUnion.

9. Reportado para pago: El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda autorizó a la Fiduciaria que administra los recursos del programa el pago del subsidio familiar de vivienda al constructor/vendedor.

10. Pagado: La Fiduciaria que administra los recursos del programa pagó el subsidio familiar de vivienda al constructor/vendedor.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 9

- 11. Anulado - Interesado:** El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda anuló la postulación del hogar en los estados "Interesado - Cumple", "Interesado - No Cumple" e "Interesado - Pendiente Sisbén", toda vez que transcurrió **un año** desde que obtuvo dicho estado y no se avanzó en el proceso de solicitud de asignación del subsidio. En el caso de las postulaciones anteriores a la expedición del Decreto 490 del 4 de abril de 2023, se anulará el registro el **30 de abril de 2024**, si no se evidencian gestiones para avanzar en el proceso.
- 12. Anulado:** El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda anuló la postulación del hogar en estado "Por Asignar", pues al realizar las validaciones previas a la asignación del subsidio familiar de vivienda, encontró inconsistencias que impidieron expedir el acto administrativo de asignación.
- 13. Vencido:** El hogar beneficiario no aplicó o materializó el subsidio familiar de vivienda en el término o vigencia establecida.
- 14. Pérdida de Ejecutoriedad:** Fonvivienda expidió la Resolución de Pérdida de Ejecutoriedad de la asignación del subsidio familiar de vivienda, toda vez que se evidenció que el hogar no cumplió con alguna de las condiciones de hecho o de derecho que ocasionó la asignación y se imposibilita la ejecución del acto administrativo.
- 15. Renuncia:** Fonvivienda expidió la Resolución de aceptación de renuncia al subsidio familiar de vivienda, por solicitud expresa de todos los miembros del hogar previamente asignado.

Sección 2. Procedimiento para la postulación, verificación de requisitos, asignación, aplicación y cobro del Subsidio Familiar de Vivienda

1. Postulación del hogar

- 1.1** Los hogares en estado "**No Postulado**" deben dirigirse al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar de su preferencia para manifestar su interés de acceder al subsidio y diligenciar el formulario de postulación al programa "*Mi Casa Ya*". Para el efecto, sólo se tendrá en cuenta el **último registro** del hogar. Las postulaciones al programa "Mi Casa Ya" están abiertas permanentemente.
- 1.2** El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar tiene que registrar, en la plataforma administrada por TransUnion, la información que el hogar diligenció en el formulario de postulación, con el fin de realizar una primera verificación en línea del cumplimiento de los requisitos establecidos en los literales a, b, c, d y e del artículo 2.1.1.4.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015.
- 1.3** El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe informar al hogar el resultado de la primera verificación de algunos de los requisitos.
- a.** Aquellos hogares que cumplan con la primera verificación de requisitos quedan en estado "**Interesado - Cumple**".
 - b.** Aquellos hogares que no superen la primera verificación de requisitos quedan en estado "**Interesado - No Cumple**".

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 10

1.4 Los hogares que se encuentren en estado "**Interesado - Cumple**" deben solicitar, al mismo establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar donde realizaron la última postulación, la aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional, uno de los requisitos del programa (literal f del artículo 2.1.1.4.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015).

1.5 El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar realizará la evaluación crediticia del hogar y, de resultar favorable, expedirá la carta de aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional.

2. Verificación de requisitos para la asignación del subsidio

2.1 El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe diligenciar y/o actualizar la información del hogar y del proyecto de vivienda que este va a adquirir en la plataforma que dispone Fonvivienda, incluyendo de manera obligatoria los siguientes campos:

Información del proyecto de vivienda:

- a. Departamento
- b. Municipio
- c. Nombre del constructor y/o vendedor
- d. Nombre del proyecto
- e. Valor de la vivienda según el avalúo

Información del hogar:

- a. Correo electrónico
- b. Condiciones diferenciales

Es importante diligenciar correctamente el correo electrónico del hogar, en razón a que por este medio recibirá las notificaciones del programa.

2.2 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, que incluya el nombre completo, tipo y número de identificación del tomador o los tomadores del crédito y periodo de vigencia de la aprobación.

b. Avalúo del inmueble, donde se verifica como mínimo:

- El nombre completo, tipo de documento y documento de identificación del tomador o tomadores del crédito (la información consignada debe coincidir con la registrada en la postulación al programa).
- El porcentaje de avance de obra, donde se verifique que la vivienda tiene un avance igual o superior al 70%.
- Que el uso del suelo sea vivienda o residencial.
- Que la ubicación y el nombre del proyecto corresponda con lo registrado en la plataforma.
- Que el tipo de vivienda (VIS / VIP) corresponda con lo registrado en la plataforma.
- Que el tipo de suelo donde se va a desarrollar el proyecto (rural / urbano) corresponda con lo registrado en la plataforma.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 11

- Que el documento se encuentre debidamente suscrito por un evaluador, registrado para tal fin.
- Que el avalúo esté vigente.
- Las demás que se requieran.

Es importante precisar que se aceptarán avalúos tipo por torre o etapa, siempre y cuando en éste se indiquen expresamente los datos de identificación de los compradores del inmueble (nombres completos, tipo y número de documento) y la unidad de vivienda que van a adquirir; o se acompañe el avalúo tipo con una certificación expedida por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar que contenga dicha información.

Una vez surtido el proceso anteriormente descrito, el estado del hogar cambia a **"Solicitante"**.

2.3 Semanalmente, el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda realiza un corte de información y descarga de la plataforma dispuesta para tal fin, el listado de hogares en estado **"Solicitante"**.

2.4 El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda lleva a cabo la revisión de los documentos cargados.

- a. Si los documentos cumplen con los requerimientos del presente anexo y el hogar resulta autorizado, teniendo en cuenta la fecha de cargue de la documentación por parte del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar y la disponibilidad de cupos, el estado del hogar cambia a **"Solicitante - Cumple"**.
- b. Si los documentos no cumplen con los requerimientos del presente anexo, el estado del hogar cambia a **"Solicitante - No Cumple"**.

2.5 El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda comunica al hogar, por medio del correo electrónico registrado por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, el resultado del proceso de revisión de la documentación.

2.6 El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda envía al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, el listado de hogares en estado **"Solicitante - Cumple"**, con el fin de que procedan a realizar la segunda marcación a "Por Asignar" en la plataforma administrada por TransUnion, para lo cual tendrán treinta (30) días calendario contados a partir del envío del listado (por correo electrónico) para realizar dicha marcación. Si esta no se realiza, el cupo se libera y el estado del hogar cambia a "Anulado".

3. Solicitud de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda

3.1 El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe solicitar la asignación del subsidio familiar de vivienda de los hogares remitidos en el listado, a través de la plataforma administrada por TransUnion. Esta solicitud deberá ser anterior al inicio del proceso de escrituración o a la suscripción del contrato de leasing habitacional, según corresponda. Una vez se haya realizado la mencionada solicitud, el estado del hogar cambia a **"Por Asignar"**.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 12

4. Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda

- 4.1 Fonvivienda realiza las validaciones pertinentes, previo a la expedición del acto administrativo de asignación del subsidio.
- Si el hogar no cumple con dichas validaciones, su estado cambia a **"Anulado"**. Para conocer las causales de anulación, el hogar podrá solicitar dicha información al correo electrónico correspondencia@minvivienda.gov.co.
 - Si el hogar cumple con las validaciones, Fonvivienda expide la Resolución de Asignación del subsidio familiar de vivienda y el estado del hogar cambia a **"Asignado"**.

5. Aplicación y cobro del Subsidio Familiar de Vivienda

- 5.1 El hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda suscribe la escritura pública del inmueble.
- 5.2 El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar desembolsa el crédito hipotecario o leasing habitacional al constructor/vendedor de la vivienda.
- 5.3 El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe realizar la tercera marcación, dando como resultado que el estado del hogar cambie a **"Aplicado"** en la plataforma administrada por TransUnion.
- 5.4 El constructor/vendedor de la vivienda realiza la solicitud de cobro del subsidio familiar de vivienda, a través de la plataforma administrada por TransUnion, dando como resultado que el estado del hogar cambie a **"Marcado para pago"**. Para efectos de lo anterior, el constructor/vendedor solamente deberá contar con la escritura pública suscrita por las partes.
- 5.5 El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda autoriza a la Fiduciaria que administra los recursos del programa, el pago del subsidio familiar de vivienda al constructor/vendedor. Una vez realizado este proceso el estado cambia a **"Reportado para pago"**.
- 5.6 La Fiduciaria realiza el trámite de desembolso a la cuenta bancaria indicada por el constructor/vendedor. Una vez realizado este proceso el estado cambia a **"Pagado"**.

Sección 3. Procedimiento para registrarse como establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar en la plataforma operativa del Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda.

- El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe registrarse en la plataforma operativa que dispone Fonvivienda para llevar a cabo el proceso detallado en la Sección 2, numeral 2 del presente anexo. Para ello, debe designar a un funcionario como administrador de la plataforma, quien debe enviar un correo electrónico a la dirección pagosmicasaya@minvivienda.gov.co con la siguiente información:
 - Nombre completo del funcionario
 - Cargo en la entidad

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 13

- c. Tipo y número del documento de identificación
- d. Correo electrónico corporativo

El *Asunto* de dicho correo electrónico debe ser: "*Designación del usuario administrador plataforma operativa Mi Casa Ya - Nombre de la Entidad*".

2. El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda, desde el correo electrónico pagosmicasaya@minvivienda.gov.co, informará al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, que el usuario administrador ha sido parametrizado en la plataforma, por lo que este usuario se encuentra habilitado para registrarse. El administrador será el **único** responsable de habilitar los accesos a la plataforma de los funcionarios designados por cada establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar.
3. El usuario administrador deberá registrarse en la plataforma.
4. Los funcionarios designados de cada establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar deben registrarse en la plataforma operativa y solicitar los permisos correspondientes al usuario administrador de la entidad, a través de la misma plataforma. Una vez sea aceptado dicho acceso, los funcionarios pueden realizar el procedimiento descrito en el Sección 2, numeral 2 del presente anexo.

Los usuarios y contraseñas de los distintos roles que interactúan en la plataforma son de carácter privado e intransferible y no deben ser divulgados. Por lo tanto, es responsabilidad del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar hacer buen uso de estas. Fonvivienda no se hará responsable de su manejo.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 14

ANEXO 2 MODELO OPERATIVO DE PREASIGNACIÓN

Por medio del presente anexo, se informa el procedimiento mediante el cual se lleva a cabo la preasignación de los subsidios familiares de vivienda en el marco del programa "Mi Casa Ya".

Sección 1. Definición de los estados del hogar en el programa "Mi Casa Ya"

Para el modelo operativo de preasignación aplican las definiciones establecidas en la Sección 1 del Anexo 1 de la presente resolución y se adicionan las siguientes:

1. Solicitante Preasignación: El hogar postulado cumple con las siguientes condiciones:

- a. Cuenta con la aprobación de un crédito hipotecario o leasing habitacional.
- b. Separó una vivienda nueva de interés prioritario con fecha de entrega desde enero de 2025.

Adicionalmente, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar cargó en la plataforma que dispuso el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda la documentación que lo certifica y acredita.

El cargue de la documentación del hogar por parte del establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar **no genera para Fonvivienda la obligación de preasignar ni asignar el subsidio.**

1.1 Solicitante Preasignación - Cumple: El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda revisó la documentación cargada por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar y la misma cumple con lo establecido en el presente anexo (Sección 2, numeral 2).

El estado "Solicitante Preasignación - Cumple" indica que el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda reservó un cupo de subsidio de la vigencia en la cual se proyecta la entrega de la vivienda. Lo anterior le permite continuar con el proceso para ser acreedor del subsidio, pero aún no lo hace beneficiario del mismo.

1.2 Solicitante Preasignación - No cumple: El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda revisó la documentación cargada por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar y evidenció que no cumple con los requerimientos exigidos en el presente anexo (Sección 2, numeral 2).

2. Anulado Preasignación: El hogar perdió la preasignación del subsidio familiar de vivienda por alguna de las causales establecidas en el artículo 6 de la presente Resolución. Este estado se podrá consultar en el módulo de acceso público que se dispuso en la página web del Ministerio de Vivienda.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 15

Sección 2. Procedimiento para la postulación, verificación de requisitos y preasignación del Subsidio Familiar de Vivienda

1. Postulación del hogar

- 1.1.** Los hogares en estado **"No Postulado"** deben realizar la postulación al programa Mi Casa Ya, siguiendo el procedimiento detallado en la Sección 2, numeral 1 del Anexo 1 de la presente resolución.
- 1.2.** 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.

2. Verificación de requisitos para la preasignación del subsidio

- 2.1.** El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe diligenciar y/o actualizar la información del hogar y del proyecto de vivienda que este va a adquirir en la plataforma que dispone el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda, incluyendo de manera obligatoria los siguientes campos:

Información del proyecto de vivienda VIP:

- a. Departamento
- b. Municipio
- c. Nombre del constructor y/o vendedor
- d. Nombre del proyecto

Información del hogar:

- e. Correo electrónico
- f. Condiciones diferenciales

Es importante diligenciar correctamente el correo electrónico del hogar, en razón a que por este medio recibirá las notificaciones del programa.

- 2.2.** El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar debe cargar en la plataforma que disponga Fonvivienda, los siguientes documentos:

- a. Carta de aprobación vigente del crédito hipotecario o leasing habitacional, que incluya el nombre completo, tipo y número de identificación del tomador o tomadores del crédito y periodo de vigencia de la aprobación.

Para la preasignación del subsidio se validará que la carta de aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional esté vigente en ese momento. Posteriormente, al momento de la solicitud de la asignación del subsidio familiar de vivienda, la entidad financiera deberá aportar la carta de aprobación de crédito hipotecario o leasing habitacional y el avalúo del inmueble, por lo que en ese momento también se validará que dicha aprobación esté vigente.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 16

b. Contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces, en el que se verificará como mínimo lo siguiente:

- Que el nombre completo, tipo y número de documento de identificación del comprador o compradores coincida 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. 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.
- Que el documento se encuentre debidamente suscrito por las partes.

Una vez surtido el proceso anteriormente descrito, el estado del hogar cambia a **"Solicitante Preasignación"**.

2.3. Semanalmente, el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda realiza un corte de información y descarga de la plataforma dispuesta para ello el listado de hogares en estado **"Solicitante Preasignación"**.

2.4. El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda lleva a cabo la revisión de los documentos cargados.

a) Si los documentos cumplen con los requerimientos del presente anexo, 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"**.

b) Si los documentos no cumplen con los requerimientos del presente anexo, el estado del hogar cambia a **"Solicitante Preasignación - No Cumple"**.

2.5. El Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda comunica al hogar, al correo electrónico registrado por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, el resultado del proceso de revisión de documentación.

2.6. 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 deberá continuar con el procedimiento descrito a partir del numeral 2 de la sección 2 del Anexo 1 de la presente resolución. Para los hogares que soliciten la preasignación a partir del año 2025 es posible que la fecha de entrega de la vivienda se proyecte para el mismo año, siempre y cuando entre la preasignación y la solicitud de asignación del subsidio transcurran mínimo seis (6) meses.

iImportante!: Para garantizar la efectiva asignación del subsidio familiar de vivienda:

- i. El hogar debe mantener 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, es decir:
 - a. Contar con una clasificación en SISBÉN IV entre A1 y D20.
 - b. No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.

Resolución No. **0101** del **16 FEB 2024** Hoja No. 17

- c. No haber sido beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar o por el Gobierno nacional. En el caso de los hogares que apliquen a la concurrencia, el subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar se debe encontrar vigente y sin aplicar.
- d. No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés establecidas en el Decreto 1068 de 2015.
- e. Contar con la aprobación vigente de un crédito hipotecario o leasing habitacional.

El hogar no podrá cambiar de constructor, proyecto, tipo de vivienda (VIP) ni composición de grupo familiar en el término comprendido entre la preasignación y la expedición de la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda. Por el contrario, el hogar podrá cambiar de entidad financiera, procedimiento que será reglamentado por Fonvivienda a través de Circular.

- ii. 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.