

**Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación**

En cumplimiento del Decreto 1081 de 2015 artículo 2.1.2.1.14. Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del Presidente de la República

**Datos básicos**

<b>Nombre de la entidad</b>	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
<b>Responsable del proceso</b>	DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL
<b>Nombre del proyecto de regulación</b>	"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"
<b>Objetivo del proyecto de regulación</b>	Definir los modelos de operación del programa "Mi Casa Ya".
<b>Fecha de publicación del informe</b>	15/02/2024

**Descripción de la consulta**

<b>Tiempo total de duración de la consulta:</b>	15 días
<b>Fecha de inicio</b>	16-ene-24
<b>Fecha de finalización</b>	31-ene-24
<b>Enlace donde estuvo la consulta pública</b>	<a href="https://minvivienda.gov.co/participa/consulta-ciudadana">https://minvivienda.gov.co/participa/consulta-ciudadana</a>
<b>Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto</b>	<a href="https://minvivienda.gov.co/participa/consulta-ciudadana">https://minvivienda.gov.co/participa/consulta-ciudadana</a>
<b>Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios</b>	<a href="mailto:bpavila@minvivienda.gov.co">bpavila@minvivienda.gov.co</a>

**Resultados de la consulta**

<b>Número de Total de participantes</b>	7
<b>Número total de comentarios recibidos</b>	66
<b>Número de comentarios aceptados</b>	15
<b>Número de comentarios no aceptados</b>	51
<b>Número total de artículos del proyecto</b>	9
<b>Número total de artículos del proyecto con comentarios</b>	5
<b>Número total de artículos del proyecto modificados</b>	6

**Consolidado de observaciones y respuestas**

No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde la entidad
1	18/01/2024	BANCO CAJA SOCIAL	El anexo 1 no contempla el proceso a ejecutar para solicitar el cambio de estado de Asignado a Aplicado sin cobertura en los casos que aplique, ¿Cual sería el marco de actuación?	No aceptada	El procedimiento para solicitar el cambio de estado de "Asignado" a "Aplicado sin cobertura" en el marco del Programa "Mi Casa Ya" se reglamentó en la Circular 0002 de 2024 expedida por Fonvivienda, la cual se encuentra publicada en el siguiente enlace: <a href="https://minvivienda.gov.co/normativa">https://minvivienda.gov.co/normativa</a> Por lo anterior, no se estima necesaria su inclusión en el Anexo No. 1 de la Resolución objeto de comentarios.
2	19/01/2024	Constructora Valu Ltda. - Santander.	En el Artículo 6 Pérdida de condiciones: una vez preasignado el subsidio, si un cliente desea cambiar de proyecto lo puede hacer sin perder la preasignación o tendrá que renunciar a la preasignación y volver a postularse?	No aceptada	Tal como lo establece el artículo 6 del proyecto de resolución, la preasignación perderá efecto: "(...) Cuando el proyecto inmobiliario presentado al momento de la solicitud de asignación sea diferente al proyecto inmobiliario presentado al momento de la preasignación (...)". Lo anterior implica que, si un hogar decide cambiar de proyecto con posterioridad a la preasignación del subsidio, deberá solicitar la anulación de dicha preasignación a través de la entidad financiera en la cual realizó el proceso. Una vez anulada la preasignación, podrá postularse nuevamente al programa e iniciar el proceso vinculando un nuevo proyecto.
3	19/01/2024	BANCO CAJA SOCIAL	Que pasa con el hogar que se encuentra en estado SOLICITANTE DE PREVENTA CUMPLE, y requiere alguna modificación, Ej. cambio de condiciones del hogar o por solicitud del cliente requiere realizar el trámite con otra entidad financiera.	Aceptada	Siempre y cuando el hogar mantenga: i) el cumplimiento de requisitos de acceso al programa, ii) el constructor y proyecto inmobiliario presentado en la preasignación, iii) el tipo de vivienda que va a adquirir (VIP) y iv) la composición del grupo familiar, se podrán gestionar cambios de entidad financiera. Fonvivienda habilitará una opción en la plataforma de cargue de documentos, en la cual las entidades financieras podrán solicitar el traslado. Adicionalmente, expedirá una Circular para reglamentar dicha gestión. Por otro lado, no es posible realizar cambios en la composición del hogar, toda vez que, de acuerdo con el 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. Por su parte, se permitirá el cambio de entidad financiera de manera posterior a la preasignación del subsidio.
4	19/01/2024	BANCO CAJA SOCIAL	Si hay cambios entre la información cargada en la PREASIGNACIÓN Vs. una nueva postulación ¿la marcación se ANULA o hay posibilidad de MODIFICACIÓN?	Aceptada	Con posterioridad a la preasignación del subsidio y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Resolución objeto de comentarios y el Decreto 1077 de 2015, no se permitirán: i) cambios de constructor y/o proyecto, ii) cambios de composición de grupo familiar y iii) cambios de tipo de vivienda. Por lo tanto, en caso de presentarse alguno de estos eventos, el hogar deberá solicitar la anulación de la preasignación a través de la entidad financiera con la que realizó la postulación al programa. Una vez tramitada la anulación, el hogar se podrá postular nuevamente al programa e iniciar el proceso por cualquiera de los dos modelos (preasignación o asignación). Por el contrario, se permitirá el cambio de entidad financiera de manera posterior a la preasignación del subsidio. Para ello, Fonvivienda habilitará una opción en la plataforma de cargue de documentos, en la cual las entidades financieras podrán solicitar el traslado. Adicionalmente, expedirá una Circular para reglamentar dicha gestión.
5	19/01/2024	BANCO CAJA SOCIAL	Hay algún manual que nos instruya sobre el proceso operativo de la Preasignación del cargue documental, como el que tenemos del cargue documental para la verificación requisitos.	Aceptada	Fonvivienda realizará un manual de Usuario para la carga de documentos en la etapa de preasignación. Dicho manual será divulgado oportunamente con las entidades operadoras del programa "Mi Casa Ya".
6	19/01/2024	BANCO CAJA SOCIAL	En la respuesta suministrada de la Preasignación, para los casos en donde esta sea SOLICITANTE PREVENTA NO CUMPLE, ¿permitirá realizar un nuevo cargue documental para subsanar las causales de rechazo?	Aceptada	Cuando los documentos cargados por la entidad financiera no cumplan con los requerimientos establecidos en la reglamentación vigente, la entidad financiera podrá cargar nuevamente los documentos subsanados a través de la misma plataforma, sin necesidad de generar una nueva postulación (nuevo ID) del hogar.
7	19/01/2024	BANCO CAJA SOCIAL	¿Se manejará la misma plataforma para el cargue documental?, por temas de permisos.	Aceptada	Las entidades financieras deberán cargar los documentos para solicitar la preasignación a través de la misma plataforma que usan actualmente para solicitar la asignación del subsidio.

8	29/01/2024	BANCO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA - BANREP	Por favor nos puedes confirmar que el proyecto de resolución que se encuentra para comentarios corresponde únicamente al tema de subsidio de vivienda FRECH Mi Casa Ya y que no afectan el tema de los créditos con cobertura a la tasa de interés FRECH Mi Casa Ya.	No aceptada	El proyecto de resolución establece los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya (modelo operativo de preasignación y modelo operativo de asignación del subsidio familiar de vivienda), en lo referente al subsidio de la cuota inicial, pero no modifica ninguna directriz ni procedimiento relacionado con la cobertura a la tasa de interés (FRECH).
9	30/01/2024	BANCO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA - BANREP	Artículo 6, capítulo II: Sobre la pérdida de las condiciones de preasignación, sugerimos incluir un inciso sobre cómo el hogar debe reportar oportunamente la pérdida de las condiciones de la preasignación.  Cuando un hogar realiza la inscripción para la preasignación del subsidio, tiene un plazo de dos años hasta que el proyecto de vivienda alcance el 70% de avance para iniciar los trámites de asignación del subsidio. En el caso en el que el hogar incumpla alguno de los requisitos del programa durante esos dos años, el proyecto de resolución enfatiza en que el hogar perderá la preasignación. En este sentido, el proyecto no especifica que el hogar deba reportar oportunamente el incumplimiento de los requisitos para anular su reserva de cupo. Por lo anterior, se propone que se incluya que los hogares deben reportar oportunamente el incumplimiento de las condiciones del programa. Lo anterior con el objetivo de:  i) No quitarles la oportunidad a otros hogares de inscribirse a la preasignación  ii) Mantener la certidumbre sobre el proyecto inmobiliario con el constructor y con el establecimiento que otorgará el crédito  Si el hogar pierde la preasignación del subsidio y su posterior asignación, y no se informa oportunamente al constructor, esto podría generar impactos sobre su cierre financiero (dado que ya no recibiría el subsidio acordado y tendría un posible desistimiento).	Aceptada	Se acoge el comentario y, para el efecto, se incluirá un parágrafo en el artículo 6 de la Resolución objeto de comentarios, con el fin de establecer el deber de los hogares de reportar oportunamente los eventos que implican la pérdida de la preasignación.  De igual forma, es importante advertir que el cambio de los estados del hogar durante el proceso de preasignación y asignación del subsidio, podrá visualizarse en el módulo de consulta público dispuesto por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en su página web.
10	30/01/2024	BANCO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA - BANREP	No hay claridad de si Fonvivienda o el Ministerio garantizará los recursos en caso de que el solicitante cambie de categoría en el Sisbén, lo cual podría generar un impacto fiscal.  Teniendo en cuenta que el subsidio a la cuota inicial dependerá de la categoría del Sisbén del solicitante (30 SMMLV para hogares del SISBÉN dentro de los subgrupos A1 a C8 o 20 SMMLV dentro de los subgrupos C9 a D20), si el solicitante cambia de categoría de Sisbén, puede ocurrir el caso que el subsidio a la cuota inicial sea en un primer momento 20 SMMLV y posteriormente ascender a 30 SMMLV.	No aceptada	En efecto, el valor del subsidio estará determinado por dos variables: i) la clasificación del Sisbén IV que tenga el hogar al momento de la asignación del subsidio y ii) la existencia de concurrencia.  No obstante, siempre y cuando la clasificación del hogar en Sisbén IV se mantenga entre A1 - D20 podrá continuar con su proceso. Fonvivienda realizará la respectiva planeación financiera y presupuestal al momento de la solicitud de asignación para determinar el presupuesto de cada rango.
11	30/01/2024	BANCO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA - BANREP	No queda claridad sobre qué sucedería si existen demoras en la finalización del proyecto por parte del constructor.  El esquema de preasignación establece que si la solicitud de asignación del subsidio no se realiza dentro de la vigencia para la cual se efectuó la reserva del cupo (es decir 24 meses), el hogar puede perder la condición de la preasignación. Por lo anterior se podría considerar ampliar la ventana de 24 meses, en caso en el cual se demuestre que la demora en la finalización del proyecto sea ocasionada por el constructor.	No aceptada	La solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda (que se puede realizar con un porcentaje de avance de obra mínimo del 70%), deberá efectuarse dentro de la vigencia en la cual se reservó el cupo del subsidio.  Si existen demoras en la obra que impiden que se pueda realizar la solicitud de asignación del subsidio en la vigencia en la que se separó el cupo, perderá efecto la preasignación del subsidio, por lo que el hogar deberá volverse a postular al programa e iniciar el proceso nuevamente por cualquiera de los modelos previstos para acceder al programa.
12	30/01/2024	Empresa Constructora Comfiar Sas	Los subsidios que están hablando ...como PREASIGNACIONES Y PARA CUOTA INICIAL.?	No aceptada	El modelo operativo de preasignación de subsidios en el programa "Mi Casa Ya" permite, a través de la reserva de un cupo del año en el cual se proyecta la entrega de la vivienda, generar mayor certeza de la asignación del subsidio a los diferentes actores del negocio inmobiliario, por ende, podría considerarse dentro del cierre financiero de los hogares, con la salvedad de que estos últimos deben mantener el cumplimiento de requisitos y condiciones del programa hasta el momento de la asignación del subsidio.
13	30/01/2024	Empresa Constructora Comfiar Sas	También se habla de la aceptación de Venta sobre Planos.. las Dudas son: .-El mensaje de subsidio de cuota inicial envía el mensaje de que nos se puede pedir plata al cliente se venía solicitando un 10 por ciento y aun así era duro hacer cierre financiero	No aceptada	El modelo operativo de preasignación de subsidios en el programa "Mi Casa Ya" permite, a través de la reserva de un cupo del año en el cual se proyecta la entrega de la vivienda, generar mayor certeza de la asignación del subsidio a los diferentes actores del negocio inmobiliario, por ende, podría considerarse dentro del cierre financiero de los hogares, con la salvedad de que estos últimos deben mantener el cumplimiento de requisitos y condiciones del programa hasta el momento de la asignación del subsidio.  Teniendo en cuenta la libertad contractual con la que cuentan las partes a la hora de celebrar un negocio jurídico, son estas quienes definen cómo se desarrolla la forma de pago del inmueble que se está separando y el porcentaje a solicitar.
14	30/01/2024	Empresa Constructora Comfiar Sas	Lo segundo es la Venta en Planos ... en esta consideración la pregunta sería: ... si el ministerio acepta la inscripción de proyectos estando en trámite la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN? .	Aceptada	Una vez las constructoras estén registradas como vendedoras dentro del programa Mi Casa Ya podrán registrar sus proyectos en cualquier etapa del proceso, sin que sea necesario aportar la licencia de construcción, siempre y cuando se cumpla con las condiciones dispuestas en la Circular 0001 de 2016.
15	31/01/2024	Banco Davivienda	Especificar cuál es el documento que el solicitante de preventa debe entregar al Banco puesto que dicho documento con el cual separó una vivienda nueva de interés prioritario con fecha de entrega desde enero de 2025 puede ser bastante extenso y/o pesado para cargar en la plataforma. En su lugar se sugiere que la verificación de fecha de entrega se pueda dejar estipulado en el mismo formato de postulación de MCY que firma el cliente.	No aceptada	El documento que se debe aportar es el Contrato de separación del inmueble o el documento que haga sus veces (por ejemplo: promesa de compraventa o contrato de adhesión a cargo fiduciario, entre otros). En dicho documento, 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.  Teniendo en cuenta que el formulario de postulación al programa "Mi Casa Ya" no está suscrito por el vendedor de la vivienda y que además no permite verificar las condiciones antes establecidas, no es posible aceptar dicho documento.  Así mismo, es importante advertir que la capacidad dispuesta en la plataforma para la carga de documentos es de 5 MB, capacidad suficientes de acuerdo con las estimaciones realizadas por el Ministerio.
16	31/01/2024	Banco Davivienda	Para los hogares que se preasignen en 2025 ¿solo será posible la entrega 2026 o es posible para el mismo año?	Aceptada	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.
17	31/01/2024	Banco Davivienda	Posibilidad de ajustar el proyecto registrado en la plataforma, manteniendo el cupo de la preasignación y siempre y cuando el cambio de proyecto se haya dado con el mismo constructor.	No aceptada	Tal como lo establece el artículo 6 del proyecto de resolución, la preasignación perderá efecto: " <i>(...) Cuando el proyecto inmobiliario presentado al momento de la solicitud de asignación sea diferente al proyecto inmobiliario presentado al momento de la preasignación (...)</i> ".  Lo anterior implica que si un hogar decide cambiar de proyecto con posterioridad a la preasignación del subsidio, deberá solicitar la anulación de dicha preasignación a través de la entidad financiera en la cual realizó el proceso. Una vez anulada la preasignación, podrá postularse nuevamente al programa e iniciar el proceso vinculando un nuevo proyecto.
18	31/01/2024	Banco Davivienda	Es posible conocer si los cupos de subsidio VIP en la preasignación tienen también asegurado un cupo de cobertura en tasa de interés.	No aceptada	El beneficio de cobertura a la tasa de interés (FRECH) se otorga con posterioridad a la asignación del subsidio familiar de vivienda y estará sujeto a los términos y condiciones que establece el artículo 2.1.1.4.2.3. del Decreto 1077 de 2015.

19	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 3. Al establecer en la definición del modelo de preasignación que es este un modelo "facultativo", y entendiendo que el objetivo de la incorporación de este nuevo esquema es impulsar el sector de la construcción y generar confianza en el mismo, se sugiere que se realice una modificación al artículo 3, incluyendo dentro de la definición de la vivienda de interés prioritario y la vivienda de interés social, en donde el otorgamiento del subsidio sea discrecional pero, que no implique una modificación de Decreto posterior para la incorporación de la categoría VIS.</p> <p>Ahora bien, lo anterior en virtud de que los hogares que accedan al esquema ya se encuentran en un negocio inmobiliario en curso, en donde, de acuerdo con los porcentajes de ventas de vivienda social en el país tan solo el 12% del total de las viviendas producidas son de interés prioritario, y el 88% restante corresponden a viviendas de interés social, lo cual dejaría a la mayoría de hogares por fuera del beneficio, y de igual forma generaría un beneficio menor para los constructores al no incluir este segmento de la vivienda dentro del esquema.</p>	No aceptada	<p>De momento, el modelo operativo de preasignación únicamente aplicará para vivienda de interés prioritario, pues uno de sus objetivos centrales es impulsar la oferta de este tipo de unidades habitacionales.</p> <p>Para promover la reactivación del sector se requieren medidas que brinden certeza sobre la disponibilidad de subsidios y que beneficien prioritariamente a los hogares de menores ingresos que adquieren VIP. El esquema de preasignaciones del programa Mi Casa Ya permite que las familias puedan proyectar el subsidio del programa en el plan de pagos de su vivienda, lo que genera mayor certeza al negocio inmobiliario, manteniendo el impulso del programa sobre la generación de valor agregado y empleo.</p>
20	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 3. En cuanto al modelo "facultativo" se sugiere que se dé claridad de cuál es la facultad, es decir, quien tiene la potestad de tomarlo, en qué casos se otorga y en qué casos no en virtud de dicha facultad.</p>	No aceptada	<p>El modelo de preasignación es uno de los esquemas a través de los cuales el hogar puede postularse al programa Mi Casa Ya. La facultad consiste en que es el hogar interesado quien define si se acoge a la preasignación o si se postula al programa a través del modelo de asignación, según le convenga. El subsidio se otorga conforme el cumplimiento de los requisitos del hogar. Los requisitos para aplicar al modelo de preasignación se encuentran en el artículo 4 del proyecto de resolución.</p>
21	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 3. Se sugiere incorporar definiciones legales de reserva de cupo, preasignado, que alcance tiene, de modo tal que se permita conocer a los postulantes que beneficio para el mismo trae contar con esta categoría. Si bien en el Anexo 1 hay unas definiciones y en el Anexo 2 se complementan otras, ninguna alude a estas dos categorías.</p>	No aceptada	<p>El modelo operativo de preasignación, que incluye la reserva de cupo y los efectos de la preasignación, se encuentran definidos en el artículo 3 de la resolución objeto de comentarios, en el que se establece:</p> <p><i>"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 pretenden 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. "</i></p>
22	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 3. El artículo menciona que el hogar debe mantener el cumplimiento de la totalidad de requisitos desde la preasignación hasta la expedición del acto administrativo asignación, por ello, surge la inquietud sobre cual sería el procedimiento a seguir en caso de que dicho acto administrativo sea impugnado y hasta que momento se debería exigir el cumplimiento de los requisitos.</p>	No aceptada	<p>La preasignación del subsidio se verá reflejada a través de un cambio de estado en la plataforma que será i) comunicado al hogar, de la forma señalada en el numeral 2.5 del Anexo 2 del proyecto de resolución objeto de comentarios y ii) de consulta pública en la plataforma dispuesta por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en su página web. La preasignación no genera un acto administrativo, ni hace beneficiario al hogar del programa. Los estados del programa no son susceptibles de recurso dado que son actuaciones previas y de trámite.</p>
23	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 4. Si los hogares que se postulen al esquema de preasignación deben separar una vivienda nueva de interés prioritario con fecha de entrega desde enero de 2025, esto implica que se requiera la firma de una compraventa antes de la postulación al subsidio y por ende seguirá dependiendo de que el constructor acepte el subsidio dentro del cierre financiero sin tener aún la preasignación. Esto puede ser un inconveniente en el proceso pues hoy la mayoría de los constructores no lo reciben</p>	No aceptada	<p>El modelo operativo de preasignación de subsidios en el programa "Mi Casa Ya" permite generar mayor certeza de la asignación del subsidio a los diferentes actores del negocio inmobiliario, a través de la reserva de un cupo del año en el cual se proyecta la entrega de la vivienda, por ende, los constructores podrían considerar el subsidio dentro del cierre financiero de los hogares, con la salvedad de que estos últimos deben mantener el cumplimiento de requisitos y condiciones del programa hasta el momento de la asignación del subsidio.</p>
24	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 4. La plataforma del Ministerio requerirá ajustes como la incorporación de la opción de "Cupo reservado" o similar, por lo que debería haber un término prudente de ingreso en vigencia de esta norma a fin de que se cuente con las herramientas necesarias para su implementación.</p>	No aceptada	<p>Fonvivienda ha trabajado en los desarrollos tecnológicos necesarios para la implementación del modelo de preasignación de subsidio del programa "Mi Casa Ya", por ende, una vez se expida el proyecto normativo que reglamente las preasignaciones se podrá iniciar la operación.</p>
25	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 4. En el parágrafo 1 hace mención del estado de pre asignación y asignación, por ello, es importante indicar en el anexo o en el mismo Decreto ¿Que implicación tiene contar con una solicitud pre asignada? ¿Las personas que cuenten con esa categoría estarán de primeras en la línea de asignación de subsidios? ¿Si en todo caso puede que al momento de asignarse el subsidio no alcance para todas las personas preasignadas, cual es el objeto de tener esta clasificación?</p>	No aceptada	<p>La preasignación implica la reserva de un cupo de subsidio del año en el cual se proyecta la entrega de la vivienda.</p> <p>En efecto, quienes cuenten con la reserva de un cupo en la vigencia respectiva y una vez se cumpla con las condiciones dispuestas en el Anexo No. 1 de la resolución objeto de comentarios, serán sujetos de la asignación del subsidio familiar de vivienda, siempre y cuando, mantengan el cumplimiento de requisitos del programa hasta el momento de la asignación del mismo.</p> <p>Teniendo en cuenta la dinámica constructiva de las viviendas de interés prioritario (Ventas, iniciaciones y lanzamientos) no se tiene previsto el agotamiento de los cupos en el modelo de preasignación.</p>
26	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 4. Se sugiere informar ¿Cómo se determinará cuales hogares se priorizan y cuales se pre asignan? ¿Si existen de manera simultánea la preasignación y la priorización, cuál de las dos tiene preferencia al momento de asignación del subsidio?</p>	No aceptada	<p>Tal como lo establece el parágrafo 2 del artículo 4 del proyecto de resolución objeto de comentarios: "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". Únicamente se aplicarán los criterios de priorización para el modelo operativo de asignación.</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior, aquellos hogares que resulten preasignados tendrán la reserva de un cupo de subsidio del año en el cual se proyecte la entrega de la vivienda, siempre y cuando el hogar mantenga el cumplimiento de requisitos del programa y se respeten las demás condiciones de la preasignación del subsidio. En síntesis, los hogares preasignados tendrán prioridad.</p>
27	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 4. En cuanto a la marcación de las preasignaciones por medio de las entidades financieras, el promedio de tiempo de aprobación de un crédito hipotecario se encuentra alrededor de una vigencia de un año, al ser la preasignación por un periodo de 24 meses con una marcación vía crédito, ¿Cómo será la operatividad en cuanto a verificación del crédito, efectivo desembolso, y la marcación del subsidio en el tiempo de la preasignación? ¿Se ampliará la vigencia de los créditos a 24 meses por parte de las entidades financieras?</p>	No aceptada	<p>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, 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.</p>
28	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 4. Normalmente para que un banco apruebe un crédito se requiere tener la matricula inmobiliaria del inmueble la cual surge del registro del reglamento de propiedad horizontal, el cual se registra al final del proyecto y por lo tanto los proyectos con entrega para el año 2025 es muy probable que no cuenten con el reglamento de propiedad horizontal aprobado y por ende el banco financiador no les puede aprobar un crédito a los posibles beneficiarios del subsidio.</p> <p>Por lo anterior, no es claro si para el cargue de la documentación en la plataforma del Ministerio se requiere que el crédito esté aprobado por los bancos y de no ser así ¿cuál banco sería la que la cargaría? ¿Qué pasa si un banco se niega a cargar la documentación?</p>	No aceptada	<p>Este Ministerio realizó mesas de trabajo con cada una de las entidades financieras operadoras del programa "Mi Casa Ya". En dichas mesas de trabajo, se socializó el procedimiento de preasignación de subsidios y se mostró, en un ambiente de pruebas, el funcionamiento de la plataforma de cargue de documentos. Ninguna de las entidades se negó a realizar el proceso de cargue de documentación sugerido.</p> <p>En línea con lo establecido en el Anexo 2, el documento requerido para la solicitud de preasignación es la carta de aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional.</p>
29	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 6. Se sugiere se señale ¿Cómo será la pérdida de los efectos? Se hará por vía comunicación de las Cajas, de Fonvivienda u operara de pleno derecho?</p>	No aceptada	<p>Si se presenta alguna de las condiciones que materializa la pérdida de efecto de la preasignación del subsidio familiar de vivienda, el estado del hogar cambiará de "Solicitante Preasignación - Cumple" a "Anulado - Preasignación".</p> <p>El estado del hogar se podrá consultar en el módulo de acceso público que se dispuso en la página web del Ministerio de Vivienda: <a href="https://subsidiosfonvivienda.minvivienda.gov.co/micasaya/">https://subsidiosfonvivienda.minvivienda.gov.co/micasaya/</a></p>
30	31/01/2024	ASOCAJAS	<p>Artículo 7. Se sugiere aclarar en el Decreto a partir de qué momento se empieza a correr el término de la anualidad, es decir desde que momento se marca el hito a partir del cual se cuenta el tiempo.</p>	Aceptada	<p>Se acoge la observación. En este sentido, se modifica la redacción del artículo 7 del proyecto de resolución objeto de comentarios, de la siguiente manera:</p> <p><i>"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 del momento de la preasignación, lo que primero ocurra."</i></p>

31	31/01/2024	ASOCAJAS	Artículo 7. De acuerdo con el tiempo medio de pago de la cuota inicial de un proyecto que es de 36 meses, se sugiere ampliar el tiempo de la vigencia de la preasignación de 24 meses a 36 meses, teniendo en cuenta que de no ser así los proyectos en curso y las firmas de las promesas de compraventas deberán realizarse bajo la situación actual, en la cual, los oferentes de vivienda no incorporan el subsidio de Mi Casa Ya dentro del cierre financiero por no tener la certeza del recurso.	No aceptada	El modelo de preasignación busca promover la reactivación del sector de la construcción garantizando en un periodo de tiempo la reserva del cupo para el hogar, por lo cual, no es viable prorrogar el tiempo del hogar preasignado con el fin que los constructores cumplan los plazos establecidos para el desarrollo del proyecto inmobiliario.  La fecha de entrega que se establece al momento de la preasignación es indicada por el constructor, de manera que esta debería considerar la planeación técnica y financiera del proyecto, así como, posibles imprevistos, por lo anterior, no procede la prórroga.
32	31/01/2024	ASOCAJAS	Artículo 9. Si la vigencia rige al día siguiente de la expedición del Decreto, es importante que se tenga en consideración la modificación que debe realizar el Ministerio en la página web a fin de poder dar cumplimiento a esta norma.	No aceptada	El Ministerio ha trabajado en los desarrollos tecnológicos necesarios para la implementación del modelo de preasignación de subsidios del programa "Mi Casa Ya", por ende, una vez se expida el proyecto normativo que reglamente las preasignaciones podremos iniciar la operación.
33	31/01/2024	ASOCAJAS	Anexo1. Para verificar las condiciones de los hogares y poder postularlos como posibles beneficiarios de la preasignación, se solicita desde las Cajas de Compensación que el Ministerio pueda suministrar un mecanismo de consulta masiva para la verificación de las condiciones de los interesados.	No aceptada	La postulación al programa "Mi Casa Ya" la debe realizar el hogar de manera autónoma en el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación de su preferencia. Posteriormente, la entidad en la cual se postuló el hogar verifica el cumplimiento de algunos de los requisitos de acceso al programa de manera automática a través de la plataforma administrada por TransUnion. Una vez el hogar se encuentre en estado "Interesado - Cumple", podrá solicitar la preasignación del subsidio a través del mismo establecimiento en el que realizó la postulación.  En suma, dado que el proceso de postulación se realiza de manera individual, así como el cargue de documentos, de momento no se tiene previsto un mecanismo de consulta masiva.
34	31/01/2024	ASOCAJAS	Anexo1. 3.1. Solicitante - Cumple: cuando el solicitante cumple, se sugiere que, al tener los estados de "asignación" y "priorización" en simultáneo, se señale cuál de los dos estados de subsidio será el preferente al momento de la distribución de los cupos y desembolso del dinero de los subsidios.	No aceptada	Tal como lo establece el párrafo 2 del artículo 4 del proyecto de resolución objeto de comentarios: "A las 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"  Teniendo en cuenta lo anterior, aquellos hogares que resulten preasignados tendrán garantía sobre la reserva de un cupo de subsidio del año en el cual se proyecte la entrega de la vivienda, siempre y cuando, el hogar mantenga el cumplimiento de requisitos del programa y se respeten las demás condiciones de la preasignación del subsidio. En síntesis, los hogares preasignados tendrán prioridad.
35	31/01/2024	ASOCAJAS	Sección 2. Numeral 1.1. Se sugiere que se señale cuál es el periodo que debe transcurrir para que una persona se pueda registrar, ya que el registro válido es el último.	No aceptada	Las postulaciones al programa "Mi Casa Ya" están abiertas permanentemente. El hogar se puede postular, en cualquier momento, en el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar de su preferencia.
36	31/01/2024	ASOCAJAS	2.2. En este espacio es importante sugerir que se amplíen los tipos de documentación ya que actualmente se permiten TI y CC, lo cual excluye a las personas identificadas con CE. Este acápite resulta ambiguo ya que esta lista es de las verificaciones mínimas, pero si se señala todo lo demás, se amplía demasiado el alcance y se desdibuja lo que es mínimo y lo que es información adicional, debería estar plenamente identificado. En el avalúo del inmueble en donde hace referencia a la información del tomador se sugiere incorporar "de cada uno de los compradores"	No aceptada	Los tipos de documento válidos para postularse al programa "Mi Casa Ya" son cédula de ciudadanía y cédula de extranjería. En la postulación del hogar no se deben incluir los menores de edad.  La verificación que se realiza al avalúo incluye unos mínimos, no obstante, si Fonvivienda requiere verificar elementos adicionales podrá hacerlo a partir de la información contenida en el avalúo.
37	31/01/2024	ASOCAJAS	Sección 3. Numeral 4. Se sugiere señalar a través de que medio se solicitarán estos permisos, si no es posible dejarlo indicado en la resolución, sugiero se señale que desde el correo en que se informe la parametrización del usuario administrador que informará el medio para solicitar los permisos	Aceptada	Se acoge el comentario. En ese sentido, se ajusta el numeral 4 de la sección 3 del Anexo No. 1 del proyecto de resolución objeto de comentarios, de la siguiente manera:  "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".
38	31/01/2024	CAMACOL	Con la marcación de un hogar como "Solicitante preventiva - cumple", surge una obligación de asignar el subsidio, a cargo de FONVIVIENDA, aun cuando esa obligación deba cumplirse en una vigencia presupuestal posterior, y esté condicionada a que se mantengan los requisitos indicados en el proyecto de resolución. Cuando FONVIVIENDA cambia el estado de un hogar a "Solicitante Preventiva - Cumple" y le comunica esa decisión al hogar, esa manifestación no puede ser modificada posteriormente de manera unilateral por FONVIVIENDA ni por el MVCT, pues es una decisión con efectos vinculantes.	No aceptada	Se incluye en el proyecto de resolución el "Artículo 5. Verificación de las condiciones de preasignación", conforme lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual dispone que el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio familiar de vivienda.  Así mismo, el estado "solicitante preasignación - cumple" corresponde al avance que tiene el hogar postulado en el proceso para ser asignado, sin que se genere obligación por parte de FONVIVIENDA por la postulación del hogar y verificación de requisitos de asignar el subsidio. Por lo anterior, el estado "Solicitante preasignación - cumple" no hace al hogar beneficiario del subsidio, hasta tanto, no agote todas las etapas previstas, hasta la expedición de la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda.
39	31/01/2024	CAMACOL	Sería necesario modificar el Decreto 1077 de 2015 para incorporar el nuevo modelo de preasignación y especificar que, en desarrollo del mismo, surge para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio en el futuro, condicionada a que se cumplan las condiciones indicadas para el momento de la solicitud de asignación.	No aceptada	El modelo de preasignación propuesto no genera para el hogar condiciones adicionales para la asignación del subsidio familiar de vivienda en el marco del programa Mi Casa Ya, las cuales están establecidas en el artículo 2.1.1.3.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, pues el modelo operativo de preasignación es una etapa previa y facultativa al proceso establecido en el Decreto 1077 de 2015. Así mismo, conforme lo establece el párrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio familiar de vivienda, lo cual también aplica para el modelo de preasignación.
40	31/01/2024	CAMACOL	El MVCT debe revisar las implicaciones de que la preasignación se pueda considerar un acto administrativo de carácter particular y concreto, que solo podría ser modificado o revocado con el consentimiento del hogar, además de generar un derecho a que le asignen un subsidio en un proyecto específico.	No aceptada	La comunicación al hogar indicando que se encuentra preasignado en el programa Mi Casa Ya es parte del procedimiento establecido en el Anexo 2 de la resolución de modelos operativos del programa, entendiéndose como uno de los trámites que cumple el hogar dentro del proceso para llegar a la asignación del subsidio familiar de vivienda.  La comunicación remitida al hogar es de carácter informativo, para indicarle la etapa en la que se encuentra dentro del proceso para ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda.
41	31/01/2024	CAMACOL	La obligación a cargo de la entidad es exigible desde el primer momento, y solo podrá dejarse de cumplir si el titular del derecho correlativo a la respectiva obligación no cumple con los requisitos para acceder al subsidio en el momento en que este debe ser entregado.	No aceptada	Conforme lo establece el párrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio familiar de vivienda, lo cual también aplica para el modelo de preasignación.  Reiteramos que el acto administrativo de asignación del subsidio familiar de vivienda, es el único documento, que acredita al hogar como beneficiario del programa.
42	31/01/2024	CAMACOL	Cualquier requisito adicional a los indicados, para que un hogar sea beneficiario de Mi Casa Ya, implica una modificación al Decreto.	No aceptada	El modelo de preasignación propuesto no genera para el hogar condiciones adicionales para la asignación del subsidio familiar de vivienda en el marco del programa Mi Casa Ya, las cuales están establecidas en el artículo 2.1.1.3.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, pues el modelo operativo de preasignación es una etapa previa y facultativa al proceso establecido en el Decreto 1077 de 2015.  Así mismo, conforme lo establece el párrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio familiar de vivienda, lo cual también aplica para el modelo de preasignación.
43	31/01/2024	CAMACOL	Los hogares que no opten por el modelo de preasignación tendrían que someterse a una fase adicional para acceder al subsidio, a partir del 2025, generándose una discriminación injustificada a hogares que se encuentran en las mismas condiciones socioeconómicas y que tienen la misma necesidad de acceder a una vivienda digna que aquellos que opten por el modelo de preasignación.	No aceptada	El modelo de preasignación es facultativo, el hogar define bajo cual modelo postularse al programa Mi Casa Ya, según lo encuentre conveniente.

44	31/01/2024	CAMACOL	Que no se apliquen los criterios de priorización a ninguno de los hogares potencialmente beneficiarios de MCY en el 2025 y 2026, independientemente del modelo de operación del programa al cual se vinculen.	No aceptada	Conforme lo define el Párrafo 2 del artículo 1 de la Resolución 1227 de 2023, los criterios de priorización serán aplicados a partir del primer semestre del año 2025, en la fecha que para el efecto define el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y/o Fonvivienda mediante acto administrativo. La viabilidad de la aplicación de los criterios de priorización se analizará una vez se cumpla el término indicado en la Resolución 1227 de 2023.  Por otro lado, resulta pertinente resaltar que, de conformidad con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 4 del proyecto de resolución objeto de comentarios, "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".
45	31/01/2024	CAMACOL	Que el modelo de preasignación de subsidios no se limite a la adquisición de VIP, sino que también permita la preasignación de subsidios para adquirir VIS no VIP.	No aceptada	De momento, el modelo operativo de preasignación únicamente aplicará para la adquisición de vivienda de interés prioritario.  Para promover la reactivación del sector se requieren medidas que brinden certeza sobre la disponibilidad de subsidios y que beneficien prioritariamente a los hogares de menores ingresos que adquieren VIP. El esquema de preasignaciones del programa Mi Casa Ya permite que las familias puedan proyectar el subsidio del programa en el plan de pagos de su vivienda, lo que genera mayor certeza al negocio inmobiliario, manteniendo el impulso del programa sobre la generación de valor agregado y empleo.
46	31/01/2024	CAMACOL	En la medida en que la llamada preasignación crea una verdadera obligación a cargo de FONVIVIENDA, cuyo cumplimiento implica afectación de apropiaciones presupuestales, no es viable sostener que los respectivos amparos presupuestales solo se requieren en el momento de la asignación, pues la obligación se habría adquirido con anterioridad.	No aceptada	Se incluye en el "Artículo 5. Verificación de las condiciones de preasignación" de la Resolución, que, conforme lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015, el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio familiar de vivienda.  Teniendo en cuenta, que el acto administrativo de asignación es el único documento que acredita al hogar como beneficiario del subsidio familiar de vivienda, Fonvivienda realizará su planeación presupuestal y financiera a partir del número de solicitudes de preasignación y asignación, su disponibilidad presupuestal de cada vigencia y el momento de la solicitud de asignación.
47	31/01/2024	CAMACOL	Ni el proyecto de resolución ni su memoria justificativa hacen referencia al soporte presupuestal con el que deberá contar FONVIVIENDA para comprometer los recursos mediante las preasignaciones.	No aceptada	Al respecto, se aclara que los subsidios que serán objeto de preasignación hacen parte de la meta de los 50.000 subsidios anuales del Programa "Mi Casa Ya" prevista en el Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida", para un total de 200.000 subsidios proyectados en el cuatrienio.
48	31/01/2024	CAMACOL	El proyecto de resolución prevé que la "reserva de cupos" no superará los 24 meses contados desde la preasignación, por lo tanto, agradecemos aclarar si esto implica que las preasignaciones solo serían otorgadas en el 2024, para reservar cupos en las vigencias 2025 y 2026, o cuál es el cronograma de las preasignaciones.	No aceptada	De momento, el modelo operativo de preasignación operará con un plazo de 24 meses, para las vigencias 2025 y 2026, cualquier modificación que se realice durante este periodo se informará oportunamente a todos los actores del programa.
49	31/01/2024	CAMACOL	Se hace necesario modificar el párrafo transcrito, para indicar que FONVIVIENDA definirá para cada vigencia fiscal y de acuerdo con la disponibilidad de recursos, el número de subsidios a asignar en cada vigencia y los que se van a preasignar de vigencias presupuestales futuras, discriminados por segmento de población.	No aceptada	La distribución entre ambos modelos se reportará en la plataforma que disponga el Ministerio de Vivienda de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de un sistema de contadores de cupos para cada vigencia.
50	31/01/2024	CAMACOL	Si la preasignación en un "modelo facultativo" (artículo 3 del proyecto), el MVCT debe garantizar disponibilidad de cupos en los dos modelos, evitando que todos los cupos de recursos se destinen a la preasignación, lo cual afectaría el cierre financiero de los hogares que ya han suscrito negocios jurídicos tendientes a la compra de una VIS no VIP, para la cual se prevé la solicitud de asignación del subsidio en 2025 o 2026.	No aceptada	Se garantizan los cupos en los dos modelos de operación, pues las preasignaciones VIP no representan la totalidad de los cupos de la meta de 50.000 subsidios anuales trazadas en el Plan Nacional de Desarrollo. Además, teniendo en cuenta que los últimos años la VIP ha representado menos del 35% de las asignaciones totales del programa, se estima que los 50.000 cupos anuales se distribuirán en ambos modelos (preasignación y asignación), sin que ello comprometa la operación ordinaria del programa.  En todo caso, Fonvivienda evaluará a partir de las solicitudes de ambos modelos la disponibilidad de cupos para cada uno de ellos y hará los ajustes pertinentes en caso de requerirse.
51	31/01/2024	CAMACOL	Se presenta una contradicción en el proyecto de resolución, porque según el artículo 6º la fecha límite de la preasignación la determina el momento en el que se solicita la asignación del subsidio (cuando la vivienda tenga 70% de avance), pero de acuerdo con el artículo 7º, lo determina la fecha de entrega de la vivienda. Por lo anterior, solicitamos que se aclare en la reglamentación correspondiente, que la fecha que se presente como estimada para reservar el cupo, será aquella en que se proyecta que la vivienda eventualmente tendrá un avance del 70%.	Aceptada	La diferencia existente entre la fecha prevista de entrega del inmueble y la fecha en la cual la obra alcanza un avance del 70%, representa en el modelo una condición favorable para el hogar, ya que si existen retrasos en el proyecto que impiden la entrega en la vigencia para la cual se reservó el cupo, es posible que en dicha anualidad se pueda realizar la solicitud de asignación del subsidio, siempre y cuando, la obra se encuentre en un avance mínimo del 70%.  En todo caso, se modifica la redacción del artículo 7 para mayor claridad.
52	31/01/2024	CAMACOL	Que la reglamentación establezca la posibilidad de solicitar y obtener prórrogas de las preasignaciones, para evitar afectaciones a los hogares cuando la ejecución del proyecto presente atrasos que puedan justificarse.	No aceptada	El modelo de preasignación busca promover la reactivación del sector de la construcción garantizando en un periodo de tiempo la reserva del cupo para el hogar, por lo cual, no es viable prorrogar el tiempo del hogar preasignado con el fin que los constructores cumplan los plazos establecidos para el desarrollo del proyecto inmobiliario.  La fecha de entrega que se establece al momento de la preasignación es indicada por el constructor, de manera que esta debería considerar la planeación técnica y financiera del proyecto . así como posibles imprevistos, por lo anterior, no procede la prórroga.
53	31/01/2024	CAMACOL	Sería necesario que el MVCT prevea mecanismos para que en estos casos los hogares preasignados se vinculen a otros proyectos de VIS, y no afectar las expectativas legítimas de los hogares beneficiados con la preasignación.	No aceptada	De momento, el modelo operativo de preasignación únicamente aplicará para la adquisición de vivienda de interés prioritario.  Para promover la reactivación del sector se requieren medidas que brinden certeza sobre la disponibilidad de subsidios y que beneficien prioritariamente a los hogares de menores ingresos que adquieren VIP. El esquema de preasignaciones del programa Mi Casa Ya permite que las familias puedan proyectar el subsidio del programa en el plan de pagos de su vivienda, lo que genera mayor certeza al negocio inmobiliario, manteniendo el impulso del programa sobre la generación de valor agregado y empleo.  En todo caso, si el hogar pierde la preasignación o no desea continuar en este modelo operativo, podrá postularse nuevamente a través del modelo operativo de asignación.
54	31/01/2024	CAMACOL	Solicitamos que los subsidios puedan ser preasignados y asignados considerando el nivel de ingreso de los hogares en SMMLV, y no su clasificación en el SisBén.	No aceptada	A través del Decreto 490 de 2023, se estableció que el monto del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición o a la suscripción de contratos de leasing habitacional de vivienda de interés social nueva, dependerá de la clasificación socioeconómica de acuerdo con la información del SISBÉN IV, entre el rango A1 y D20, además se estableció el SisBén IV como mecanismo de focalización y requisito para acceder al programa.  Por lo anterior, no procede la modificación de los requisitos para acceder al programa Mi Casa Ya, a través de este instrumento normativo.
55	31/01/2024	CAMACOL	El Anexo no especifica cuál debe ser el periodo de vigencia de la aprobación, por lo tanto, solicitamos aclarar que puede ser inferior al previsto para solicitar la asignación del subsidio, pues no se tiene conocimiento de cartas de aprobación de crédito o leasing que se expidan con una vigencia de 24 meses. En cualquier caso, solicitamos responder si la viabilidad de este requisito fue previamente revisada con el sector financiero.	No aceptada	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, 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.  El modelo operativo de preasignación fue socializado con las entidades operadoras del programa.

56	31/01/2024	CAMACOL	De otro lado, es importante que la reglamentación especifique que el hogar tendrá la libertad de obtener la carta de aprobación del momento de la preasignación con un establecimiento de crédito y de del momento de la solicitud de asignación con otro, si así lo desea.	Aceptada	Siempre y cuando el hogar mantenga: i) el cumplimiento de requisitos de acceso al programa, ii) el constructor y proyecto inmobiliario presentado en la preasignación, iii) el tipo de vivienda que va a adquirir (VIP) y iv) la composición del grupo familiar, se podrán gestionar cambios de entidad financiera.  Fonvivienda habilitará una opción en la plataforma de cargue de documentos, en la cual las entidades financieras podrán solicitar el traslado. Adicionalmente, expedirá una Circular para reglamentar dicha gestión.
57	31/01/2024	CAMACOL	Es necesario incluir en la reglamentación la posibilidad de que los hogares preasignados modifiquen su conformación, sin que por esa razón pierdan la reserva del cupo.	No aceptada	No es posible realizar cambios en la composición del hogar, toda vez que, de acuerdo con el 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.
58	31/01/2024	CAMACOL	La reglamentación debería incluir la posibilidad de que el ejecutor del proyecto al que se había vinculado el hogar, pueda sustituirlo por otro que cumpla las condiciones de acceso al subsidio, para evitar que se afecte el cierre financiero del proyecto.	No aceptada	Es de recordar que la asignación y, en este sentido, la preasignación del subsidio familiar de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3ra de 1991, se realiza a los hogares y no a los proyectos, por cuanto está destinado a promover una solución habitacional a la población más vulnerable. Teniendo en cuenta que la postulación la realiza el hogar y no el constructor, no es posible acceder a su solicitud.
59	31/01/2024	CAMACOL	En todo caso, solicitamos que se exponga en detalle cuál fue el proceso de revisión que se realizó con el sector financiero y con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y los análisis efectuados para concluir que las preasignaciones generarán mayor certeza para el otorgamiento de créditos constructor y créditos hipotecarios para la compra de VIP.	No aceptada	Se realizaron mesas técnicas con las entidades financieras que operan el programa, en las cuales se dio a conocer el modelo operativo y las ventajas del mismo. Si bien, las entidades financieras establecen sus modelos de otorgamiento de crédito, se espera que puedan incluir el valor del subsidio de los hogares preasignados en el cierre financiero, facilitando el acceso a financiamiento.
60	31/01/2024	CAMACOL	Si bien existe una desaceleración respecto al periodo de referencia (2014), resulta relevante señalar dentro de la memoria justificativa que el máximo histórico alcanzado en 2014, así como los registros de 2015 y 2016, fue detonado por el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), una intervención que permitió generar niveles atípicos en los indicadores de la VIP a través de una intervención específica en la oferta y la demanda del segmento.	No aceptada	La memoria justificativa se realiza para el programa Mi Casa Ya y la implementación de los modelos operativos, por lo que esta mención no resulta relevante para el análisis que se efectúa.
61	31/01/2024	CAMACOL	Dentro de la memoria justificativa se señala además que "(...) la dinámica de mercado ha cambiado en los últimos años. Mientras que el número de unidades de interés prioritario que se vendían en preventa en el 2019 era del 3,0%, en el 2023 esta cifra ha aumentado al 60,5%, es decir que 3 de cada 5 viviendas VIP se comercializa en la etapa de preventa", sería relevante señalar la fuente del dato incluido, teniendo en cuenta que, de acuerdo con las cifras de Coordinada Urbana, en 2019 el porcentaje de VIP vendidas en preventa fue del 88%.	Aceptada	Se ajusta la memoria justificativa con información al cierre de 2023 proveniente de Coordinada Urbana y se ajusta la redacción.
62	31/01/2024	CAMACOL	Teniendo en cuenta la disponibilidad de la información, se solicita actualizar las cifras tanto de desistimientos, como de los indicadores comerciales con datos al cierre de 2023.	Aceptada	Se ajusta la memoria justificativa con información al cierre de 2023 proveniente de Coordinada Urbana y se ajusta la redacción.
63	31/01/2024	CAMACOL	Se solicita ajustar la cifra teniendo en cuenta que el análisis presentado hace referencia específicamente a asignaciones en vigencias específicas, independientemente de la fuente de los recursos y vigencia de los recursos.	Aceptada	Se ajusta la memoria justificativa con información al 2 de febrero de 2024 y se aclara que hacen referencia a subsidios asignados de acuerdo con la fecha de resolución de asignación.
64	31/01/2024	CAMACOL	La disponibilidad de los 22.000 subsidios faltantes para 2024 es requerida para el adecuado funcionamiento de MCY, y tiene en cuenta las necesidades de los hogares que suscribieron negocios jurídicos tendientes a la compra de la vivienda antes de 2023. El hecho de mantener para el 2024 el límite de subsidios previsto (50.000), derivará en que 22 hogares verán afectadas sus posibilidades de cierre financiero, lo cual implicará que deben recurrir a niveles de deuda más altos o desistir de la compra. La suficiencia de subsidios es, entonces, un elemento necesario para evitar que sigan creciendo los desistimientos del segmento VIS, que sumaron 29.468 viviendas en 2023, y se reduzca aún más la actividad del sector.	No aceptada	No es un comentario referente a la medida reglamentada. En todo caso, la meta del Plan Nacional de Desarrollo es de 50.000 subsidios anuales para la adquisición de viviendas de interés social y prioritario. Esta meta brinda certidumbre al sector y a los hogares interesados en comprar vivienda.
65	31/01/2024	CAMACOL	Agradecemos aclarar por qué razón la reglamentación vigente se refiere al procedimiento para solicitar el cambio de estado de "Asignado" a "Aplicado sin cobertura" cuando no existe disponibilidad de coberturas al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional" y qué ocurriría con ese procedimiento, de expedirse el proyecto de resolución objeto de observaciones.	No aceptada	El procedimiento para solicitar el cambio de estado de "Asignado" a "Aplicado sin cobertura" en el marco del Programa "Mi Casa Ya" se reglamentó en la Circular 0002 de 2024 expedida por Fonvivienda, la cual se encuentra publicada en el siguiente enlace:  <a href="https://minvivienda.gov.co/normativa">https://minvivienda.gov.co/normativa</a>  Por lo anterior, no se estima necesaria su inclusión en el Anexo No. 1 de la Resolución objeto de comentarios.
66	31/01/2024	CAMACOL	Solicitamos aclarar en qué eventos podría ocurrir que un hogar cambie del estado "asignado" a "aplicado sin cobertura" por falta de recursos, teniendo en cuenta que, si el MVCT gestiona oportunamente los recursos de las coberturas a la tasa a las que tienen derecho los beneficiarios de MCY, siempre habrá disponibilidad para que los hogares que reciben el subsidio "a la cuota inicial" también accedan al beneficio de la cobertura a la tasa.	No aceptada	La Circular 0002 de 2024 establece las condiciones de operación del evento descrito en el artículo 2.1.1.4.2.3. del Decreto 1077 de 2015, el cual establece al tenor:  <b>"ARTÍCULO 2.1.1.4.2.3. Condiciones para el acceso a la cobertura.</b> Para acceder a la cobertura de que trata la presente sección, los potenciales beneficiarios deberán manifestar por escrito al establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o a la caja de compensación familiar, antes del desembolso del crédito o al establecimiento de crédito antes de la suscripción del contrato de leasing habitacional, su intención de recibirla, señalando expresamente que conocen y aceptan los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de la cobertura, en particular que el beneficio de la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de coberturas del Programa "Mi Casa Ya" al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional (...) (Subrayado fuera del texto).