

3. ¿Cuáles son los requisitos, procedimientos, reglamentación y criterios que se tienen en consideración para el otorgamiento del subsidio para vivienda urbana nueva?

El objetivo del programa "Mi Casa Ya", es facilitar la compra de vivienda nueva de interés social y prioritario, tanto en zonas urbanas como rurales, por parte de los hogares más vulnerables del país. De esta manera, este programa otorga dos beneficios: un subsidio que aporta al cierre financiero de la vivienda y una cobertura a la tasa de interés del crédito hipotecario o leasing habitacional.

Ahora bien, es pertinente mencionar que con la expedición del Decreto 490 del 4 de abril de 2023, se modificaron los requisitos de acceso al programa, los cuales se mencionan a continuación:

- Contar con una clasificación de Sisbén IV entre A1 y D20.
- No ser propietarios de vivienda en el territorio nacional.
- No haber sido beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda por parte del Gobierno Nacional, ni de coberturas a la tasa de interés previamente.
- No haber sido beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente haya sido en la modalidad de mejoramiento o arrendamiento. Nota: En el caso de los hogares que apliquen a la concurrencia de subsidios, el subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar se debe encontrar vigente y sin aplicar.
- Contar con un crédito hipotecario o leasing habitacional aprobado.
- Que la vivienda a adquirir sea de interés social o de interés prioritario, de conformidad con la reglamentación y topes señalados en las normas vigentes: 90 SMMLV en el caso de la vivienda de interés prioritario y 135 o 150 SMMLV en caso de la vivienda de interés social, según el municipio.

El valor del Subsidio Familiar de Vivienda que otorga Fonvivienda depende de la clasificación del Sisbén IV del hogar, así:

- a) A los hogares que se encuentren clasificados entre los grupos A1 y C8 del Sisbén IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por 30 SMMLV al momento de la solicitud de asignación.
- b) A los hogares que se encuentren clasificados entre los grupos C9 y D20 del Sisbén IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por 20 SMMLV al momento de la solicitud de asignación.

Adicionalmente, los hogares recibirán una cobertura a la tasa de interés del crédito hipotecario o leasing habitacional durante los primeros siete años de la obligación crediticia, de 4 puntos porcentuales si se adquiere una vivienda de interés social y de 5 puntos porcentuales si se adquiere una vivienda de interés prioritario. *P.*

De esta manera, el procedimiento para la postulación, verificación de requisitos, asignación, aplicación y cobro del subsidio del programa "Mi Casa Ya", es el siguiente:

- 1. Postulación:** Aquellos hogares que deseen postularse al programa "Mi Casa Ya" debe buscar en el mercado inmobiliario, la vivienda nueva de su preferencia y que tenga un valor que no supere los topes antes mencionados. Una vez seleccionada la vivienda, debe acercarse al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar de su preferencia para iniciar el proceso.
- 2. Verificación de requisitos:** En caso de que el hogar cumpla con los requisitos mencionados anteriormente, la entidad en la que realizó su última inscripción y con la que solicitó el crédito hipotecario o leasing habitacional, ya sea el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, debe acreditar y certificar los requisitos, de manera automática, a través de la plataforma operativa del programa administrada por TransUnion.
- 3. Solicitud de asignación del Subsidio:** Si el hogar cumple con los requisitos de acceso al programa, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, en el cual el hogar realizó su postulación debe acreditar que el hogar cumpla con las siguientes condiciones establecidas en la normatividad vigente para la solicitud de asignación del subsidio:
 - a. Contar con la aprobación de un crédito hipotecario o leasing habitacional, para lo cual el establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria debe cargar, en la plataforma que dispuso el Ministerio para tal fin, la **carta vigente de aprobación del crédito**.
 - b. Que la vivienda a adquirir del proyecto seleccionado esté próxima a ser entregada, teniendo un porcentaje de obra mínimo del 70%, para lo cual el establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria debe cargar, en la plataforma que dispuso el Ministerio para tal fin, el **avalúo del inmueble**.
- 4. Verificación de documentos:** Fonvivienda valida que los documentos cargados cumplan con los requerimientos establecidos en la Circular 003 de 2023, modificada por la Circular 0001 de 2024 e informa el resultado de dicha revisión al hogar y al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar.

Posteriormente, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, debe realizar la solicitud de asignación del

subsidio, a través de la plataforma operativa del programa administrada por TransUnion.

- 5. Expedición de Resolución de Asignación del Subsidio: Verificación de documentos:** En caso de que el hogar cumple con todos los requisitos del programa al momento de la asignación, Fonvivienda expide la Resolución de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda.
- 6. Aplicación del subsidio:** El hogar beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda suscribe la escritura pública de compraventa del inmueble y el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, desembolsa el crédito hipotecario o leasing habitacional al vendedor de la vivienda.
- 7. Cobro del subsidio:** El vendedor de la vivienda realiza la solicitud de cobro del Subsidio Familiar de Vivienda a Fonvivienda a través de la plataforma administrada por TransUnion.
- 8. Desembolso del subsidio:** Fonvivienda autoriza a la Fiduciaria que administra los recursos del programa el pago del Subsidio Familiar de Vivienda y ésta última realiza el desembolso del subsidio al vendedor de la vivienda.

Al respecto, es necesario precisar que el otorgamiento del subsidio no requiere de la inscripción ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni del pago de ningún valor monetario, elaboración de sorteos ni la contratación de tramitadores. Lo anterior, teniendo en cuenta que la inscripción se realiza, de forma gratuita, a través de la entidad financiera, la entidad de economía solidaria o la Caja de Compensación Familiar de preferencia del hogar.

El programa "Mi Casa Ya" se implementa en todos los departamentos, distritos y municipios del país y puede ser aplicado a través de la concurrencia de subsidios que, sobre la misma naturaleza (adquisición de vivienda nueva), ofrecen las Cajas de Compensación Familiar.

Adicionalmente, para aplicar a la concurrencia de subsidios con las Cajas de Compensación Familiar, el hogar debe acreditar ante la Caja ingresos familiares inferiores a 2 SMMLV, una clasificación en Sisbén IV entre A1 y D20 y el cumplimiento de los demás requisitos del programa. De esta manera, el hogar recibirá un subsidio a la cuota inicial hasta de 50 SMMLV y una cobertura a la tasa de interés durante los primeros 7 años del crédito hipotecario o leasing habitacional.

Por otra parte, para el caso de la cobertura a la tasa de interés, este Ministerio se permite informar que dicha cobertura se graduará de acuerdo con el valor de la vivienda financiada por los deudores del crédito o locatarios del leasing habitacional, beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda en el programa "Mi Casa Ya", que la hayan solicitado de conformidad con los siguientes segmentos:

- a) Para viviendas cuyo valor, al momento en que se solicite la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, sea de hasta noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, de acuerdo con el avalúo comercial con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria, vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria, o la Caja de Compensación Familiar, se otorgará una cobertura equivalente a cinco (5) puntos porcentuales liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.
- b) Para viviendas cuyo valor, al momento en que se solicite la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, sea mayor a noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes y hasta ciento treinta y cinco (135) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria, vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria, o la Caja de Compensación Familiar, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.
- c) Para viviendas ubicadas en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, cuyo valor, al momento en que se solicite la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, sea mayor a noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes y hasta ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, de acuerdo con el avalúo comercial vigente con el que cuente el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, se otorgará una cobertura equivalente a cuatro (4) puntos porcentuales, liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de leasing habitacional.

4. ¿Cuáles son los criterios que se consideran para el establecimiento o tasación del porcentaje de la cuota inicial y cobertura de tasa de interés del subsidio para la compra de vivienda nueva urbana en Colombia?

El valor del subsidio familiar de vivienda otorgado en el marco del programa "Mi Casa Ya" depende de la clasificación del Sisbén IV del hogar, así:

- a. A los hogares que se encuentren clasificados entre los grupos A1 y C8 del Sisbén IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por 30 SMMLV al momento de la solicitud de asignación.
- b. A los hogares que se encuentren clasificados entre los grupos C9 y D20 del Sisbén IV, podrá asignárseles un subsidio hasta por 20 SMMLV al momento de la solicitud de asignación. *P.*

No obstante, si el hogar aplica la concurrencia de subsidios a la que hace referencia el artículo 2.1.1.8.1 del Decreto 1077 de 2015, el valor del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional en el marco del Programa "Mi Casa Ya" será de 20 SMMLV, independientemente de la clasificación del Sisbén IV del hogar.

Además, los hogares recibirán una cobertura a la tasa de interés del crédito hipotecario o leasing habitacional durante los primeros siete años de la obligación crediticia, de 4 puntos porcentuales si se adquiere una vivienda de interés social y de 5 puntos porcentuales si se adquiere una vivienda de interés prioritario.

5. ¿Por qué las familias están desistiendo del subsidio de vivienda de interés social o cuál es la razón que predomina para el desistimiento del subsidio de vivienda?

El desistimiento de la compra de la vivienda hace parte de un negocio jurídico entre terceros, es decir, entre el vendedor de la vivienda y el hogar, razón por la cual ni el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni Fonvivienda tienen injerencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.1.4.1.3.4 del Decreto 1077 de 2015:

"Artículo 2.1.1.4.1.3.4. Responsabilidad para FONVIVIENDA. FONVIVIENDA no será responsable de verificar el cierre financiero del hogar para la adquisición de la vivienda, ni el cumplimiento de los requisitos por parte del hogar para la suscripción de un contrato de leasing habitacional, ni las condiciones necesarias para la obtención de cartas de aprobación de crédito o de aprobación de operaciones de leasing habitacional. Tampoco será parte de los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario del Programa con el vendedor de la vivienda ni con la entidad que otorgue el crédito o leasing habitacional necesario para la adquisición de la misma." (Subrayado fuera del texto).

De acuerdo con lo anterior, es pertinente manifestar que ni el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni Fonvivienda cuentan con información fehaciente que indique las causas o eventos que originan los desistimientos de los hogares a negocios jurídicos o contratos de promesa de compraventa.

Por otra parte, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el hogar beneficiario tiene la potestad de renunciar voluntariamente al Subsidio Familiar de Vivienda, de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2.1.1.1.4.2.6. Renuncia al subsidio. El beneficiario del subsidio podrá, en cualquier momento, renunciar voluntariamente al beneficio obtenido, mediante comunicación suscrita en forma conjunta por los miembros del grupo familiar mayores de edad y la devolución a la entidad otorgante del documento que acredita la asignación del subsidio respectivo. La renuncia oportuna al subsidio implica el derecho a postular nuevamente." (Subrayado fuera del texto).

De este modo, la renuncia al Subsidio Familiar de Vivienda es una facultad que otorga el Decreto 1077 de 2015 a los hogares y podrá efectuarse de manera voluntaria sin que se requiera acreditar ninguna causal o justificación.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud, quedando a su disposición para atender cualquier inquietud adicional al respecto.

Cordial saludo,

Juan Pablo Serrano C.
JUAN PABLO SERRANO CASTILLA
Viceministro de Vivienda (E)

Elaboró:

Viviana Rozo - Contratista
DSH *u*
María Fernanda Merlano -
Contratista SSFV *CFM*

Revisó:

Vanessa Barney - Asesora
Despacho del Viceministro de
Vivienda *VRB*
Nathalia Lucumi - Contratista
Despacho del Viceministro de
Vivienda *NL*
Ana Matilde Avendaño -
Asesora Despacho Ministra *Ata*
María Victoria García -
Subdirectora SSFV *MV*
María Claudia García - Contratista

Aprobó:

Arturo Galeano Ávila *AG*
Directo del Sistema
Habitacional (E)
David Ricardo Ochoa -
Director de Inversión en
Vivienda de Interés Social *DO*

