

CIRCULAR. No. 0004

Bogotá D.C. 27 de julio del 2022

- PARA:** Establecimientos de Crédito, Entidades de Economía Solidaria y Cajas de Compensación Familiar
- DE:** Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda
- ASUNTO:** Verificación del cumplimiento de requisitos para la solicitud de asignación del subsidio en el marco del programa Mi Casa Ya

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.4.1.3.1. estableció los requisitos que deben acreditar los hogares para lograr la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda en el marco del programa Mi Casa Ya, dentro de los cuales se encuentran: (i) tener ingresos familiares inferiores a 4 SMMLV, (ii) no ser propietarios de una vivienda, (iii) no haber sido beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda ni de una cobertura a la tasa de interés y (iv) contar con un crédito hipotecario o leasing habitacional aprobado.

Teniendo en cuenta la norma anteriormente señalada, se recuerda a los Establecimientos de Crédito, Entidades de Economía Solidaria y Cajas de Compensación la **obligatoriedad de la aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional** previo a la solicitud de asignación a Fonvivienda (segunda marcación). En adición, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 2.1.1.4.1.5.1, las entidades deben solicitar la asignación **antes del inicio del proceso de escrituración** o la suscripción del contrato de leasing.

Con el fin de corroborar el cumplimiento de dicho requisito, Fonvivienda realizará verificaciones periódicas en las que solicitará la carta de aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional y el registro del reglamento de propiedad horizontal del proyecto de vivienda. Si se comprueba que el hogar no cuenta con esta documentación y se registró la segunda marcación, se procederá con la **anulación del registro** y el hogar se tendrá que volver a postular.

Cumplir con el procedimiento establecido, desde la inscripción del hogar hasta el desembolso del subsidio, permitirá lograr un aprovechamiento efectivo de los cupos del programa y mejorará la operatividad del mismo. Por último, se anexa el procedimiento.

Cordialmente,



ERIELLES E. ESPINOSA

Director Ejecutivo Fondo Nacional de Vivienda

Elaboró: Viviana Rozo Escandón / Guillermo Andrés Palacios.

Revisó: Marcela Rey / Carlos López

ANEXO. PROCEDIMIENTO DEL PROGRAMA MI CASA YA

En consideración a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, referente a la asignación y aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda en el marco del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa Ya, el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA recuerda a los establecimientos de crédito, las Entidades de Economía Solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las Cajas de Compensación Familiar, las condiciones y requisitos para la solicitud de asignación del subsidio.

I. REQUISITOS PARA SER BENEFICIARIO DEL PROGRAMA

El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.4.1.3.1. ha establecido los requisitos que deben acreditar los hogares para lograr la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, a saber:

- (...)
- a) *Tener ingresos totales mensuales hasta por el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMLMV).*
 - b) *No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional.*
 - c) *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 modalidad de mejoramiento o arrendamiento.*
 - d) *No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, efectivamente aplicado excepto cuando el subsidio recibido anteriormente fuera en la modalidad de mejoramiento o arrendamiento. También estarán exentos de esta condición, quienes perdieron la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando no la hubieren recibido o esta resultare afectada o destruida por causas no imputables a ellos, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio resultare totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.*
 - e) *No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.*

- f) *Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda, lo cual se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito, o contar con una carta de aprobación de un leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito.*
- g) *Contar con un crédito aprobado para la adquisición de la solución de vivienda, lo cual se acreditará con una carta de aprobación de crédito que deberá consistir en una evaluación crediticia favorable emitida por un establecimiento de crédito, una entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o una caja de compensación familiar, o contar con una carta de aprobación de una operación de leasing habitacional, emitida por un establecimiento de crédito.* Subrayado fuera de texto
- (...)

Como se evidencia en la normativa citada, contar con un crédito **APROBADO** es una condición necesaria para la vinculación al programa.

II. VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

A su turno, el artículo 2.1.1.4.1.3.3. del Decreto 1077 de 2015, determinó que la verificación del cumplimiento de los requisitos por parte del hogar solamente se realizará en la medida en que la solicite un Establecimiento de Crédito, una Entidad de Economía Solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o una Caja de Compensación Familiar. Dichas entidades deberán reportar y consultar el número de cédula de todos los miembros mayores de edad del hogar interesado en ser beneficiario del programa.

La verificación de que el hogar cumple las condiciones para ser beneficiario del programa la realizará el Establecimiento de Crédito, la Entidad de Economía Solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la Caja de Compensación Familiar, a través de la consulta en el Sistema de Información que establezca FONVIVIENDA, sistema que indicará a la entidad que realice la consulta el resultado de la misma. En el evento en que el hogar no cumpla las condiciones, el sistema indicará las razones por las cuales el hogar no es potencial beneficiario del programa.

Es importante precisar que el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa NO genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio.

III. INSCRIPCIÓN ANTE EL ESTABLECIMIENTO DE CRÉDITO, LA ENTIDAD DE ECONOMÍA SOLIDARIA VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA O LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

El hogar debe inscribirse ante los Establecimientos de Crédito, las Entidades de Economía Solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las Cajas de Compensación Familiar mediante sus aplicativos, para la verificación del cumplimiento de requisitos.

Para la verificación de ingresos de que trata el literal a, estos son manifestados por el hogar bajo la gravedad de juramento y confirmados por los Establecimientos de Crédito, las Entidades de Economía Solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las Cajas de Compensación Familiar, a través de la documentación que entrega el hogar para la verificación de los ingresos, que son de estudio obligatorio para otorgar el crédito hipotecario o suscribir el contrato de leasing habitacional.

Así mismo, es de imperioso cumplimiento el requisito determinado en el literal f, para proceder a la solicitud de asignación.

Todas las entidades donde se inscriben los hogares tienen la obligación de informar a los mismos el resultado de la consulta, cualquiera que esta sea. Cuando los hogares presentan un estado de rechazo y no reconocen la razón que lo motiva, deben remitir a esta entidad una solicitud con los soportes que desvirtúen el cruce que presenta. Estos soportes son estudiados y se dará a conocer al hogar la decisión a tomar. En caso de ser favorable para el hogar, se reporta la novedad en el aplicativo y se comunica para que este solicite a la entidad financiera una nueva consulta en la plataforma TransUnion.

IV. ESTADOS DE INSCRIPCIÓN DEL HOGAR

Una vez el hogar inicia con el proceso de inscripción, se generan de acuerdo con los resultados, los siguientes estados:

1. **Habilitado:** Se presenta cuando el hogar cumple con los requisitos establecidos para ser beneficiario y puede continuar con su proceso para ser acreedor del subsidio.
2. **Rechazado:** Se presenta cuando el hogar no cumple con las condiciones establecidas.

ESTADO	DESCRIPCIÓN
HABILITADO O RECHAZADO:	El hogar cumple o no con los requisitos del programa. El establecimiento valida los requisitos en la Registraduría Nacional del Estado Civil, en la Superintendencia de Notariado y Registro, en el Fondo de Reserva de Estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH y en FONVIVIENDA. El hogar queda en estado “HABILITADO”, siendo este el “Primer Cruce”.
POR ASIGNAR:	Una vez aprobado el crédito hipotecario o leasing habitacional, el Establecimiento de Crédito realiza la segunda verificación, antes del inicio del proceso de escrituración. Así, antes de escriturar el Establecimiento de Crédito valida el tipo de vivienda, el rango de ingresos y nuevamente verifica los requisitos con la Registraduría Nacional del Estado Civil, con la Superintendencia de

ESTADO	DESCRIPCIÓN
	Notariado y Registro, con el Fondo de Reserva de Estabilización de la Cartera Hipotecaria – FRECH y con FONVIVIENDA, y el hogar queda en estado “POR ASIGNAR”, siendo el “Segundo Cruce”.
ASIGNADO:	Fonvivienda asigna el Subsidio Familiar de Vivienda a hogares marcados en estado “Por Asignar” mediante acto administrativo. FONVIVIENDA semanalmente asigna subsidios y los carga en el aplicativo y en la web de Fiduoccidente.
APLICADO:	El establecimiento realiza el desembolso del Crédito / leasing al constructor y/o oferente, tomando un cupo de cobertura. Este estado corresponde al “Tercer Cruce”.
MARCADO PARA PAGO:	El Constructor solicita el pago del subsidio.
REPORTADO PARA PAGO:	FONVIVIENDA, válida la información para ordenar el pago del subsidio.

V. PROCESO DE ASIGNACIÓN

Para continuar el proceso de asignación del subsidio, una vez el hogar se encuentra en el estado **Habilitado**, los Establecimientos de Crédito, las Entidades de Economía Solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria o las Cajas de Compensación Familiar, deben realizar la solicitud a Fonvivienda, para ello, deben cambiar la inscripción del hogar al estado **Por Asignar**.

Es importante recordar a las entidades antes mencionadas, que la solicitud de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda debe realizarse **una vez el crédito hipotecario o leasing habitacional se encuentre formalmente aprobado, antes del proceso de escrituración**.

VI. DESEMBOLSO Y LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

Una vez se encuentren en estado **Aplicado** de cada uno de los Subsidios Familiares de Vivienda, los vendedores deberán ingresar al aplicativo TransUnion con el Usuario Operador y su contraseña y registrar el cobro respectivo.

Por último, la Fiduciaria de Occidente notificará al constructor o vendedor, el desembolso del subsidio familiar de vivienda, mediante el correo electrónico registrado por el constructor o vendedor en la plataforma de TransUnion.

VII. VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN.

De conformidad con el artículo 2.1.1.4.1.5.3 del Decreto 1077 de 2015, Fonvivienda se encuentra facultado para revisar en cualquier momento la consistencia y veracidad de la información.

ARTÍCULO 2.1.1.4.1.5.3. Revisión de la consistencia y/o veracidad de la información.

FONVIVIENDA o quien ésta indique, tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar, se solicitará al hogar que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por FONVIVIENDA no se subsanan las imprecisiones o se aclaran las presuntas irregularidades que se presenten, se rechazarán los hogares respecto de los cuales se hayan advertido las inconsistencias.

En cualquiera de los casos señalados en este artículo, ninguno de los miembros mayores de edad del hogar respecto del cual se adviertan las inconsistencias, podrá solicitar de nuevo un subsidio familiar de vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Cuando se presente presunta falsedad en los documentos entregados por el hogar, FONVIVIENDA dará traslado de las actuaciones realizadas a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones a que haya lugar.

Parágrafo. *Los hogares deberán mantener las condiciones y requisitos para acceder al Programa a que se refiere esta sección, desde la entrega de la información al establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, hasta el momento de la firma de la escritura pública de adquisición de la vivienda o hasta el momento de la iniciación del contrato de leasing habitacional. En consecuencia, será responsabilidad de los hogares informar al establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar o a FONVIVIENDA cualquier hecho que modifique de alguna manera las condiciones que le permiten ser beneficiario del Programa al que se refiere la presente sección. En todo caso, todos los miembros del hogar indicados por el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar serán beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para todos los efectos.”*