

CIRCULAR NO. 0002 DE 2024

Bogotá D.C. **22 de enero de 2024**

Para: Establecimientos de Crédito, Entidades de Economía Solidaria y Cajas de Compensación Familiar

De: Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA

Asunto: Cambio de estado de "Asignado" a "Aplicado sin Cobertura" en el marco del programa "Mi Casa Ya"

Por medio de la presente Circular se informa el procedimiento mediante el cual los establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria y Cajas de Compensación Familiar deben solicitar el cambio de estado del hogar de "Asignado" a "Aplicado sin Cobertura" en el marco del programa "Mi Casa Ya".

I. 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.

El artículo 2.1.1.4.2.3. del Decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 2.1.1.4.2.3. Condiciones para el acceso a la cobertura. 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).

Así las cosas, cuando se agoten los cupos disponibles de coberturas a la tasa de interés y se haya realizado el desembolso del crédito hipotecario o se haya dado inicio al contrato de leasing habitacional sin este beneficio, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar, en concordancia con el artículo 2.1.1.4.2.11 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 9° de la Resolución 3041 de 2021, deberá realizar el siguiente procedimiento:

1. Informar a los deudores o locatarios que solicitaron la cobertura y que no fueron beneficiarios de la misma, a través de una comunicación escrita, **los cambios en las condiciones del crédito y sus implicaciones**. El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar deberá dejar constancia de recibido de esta comunicación por parte del deudor o locatario.
2. El establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el cambio del estado del hogar de "Asignado" a "Aplicado sin cobertura". Dicha solicitud deberá remitirla al correo electrónico pagosmicasaya@minvivienda.gov.co, a través de una comunicación escrita y firmada, adjuntando los siguientes documentos:
 - i. Comunicación indicada en el numeral 1 de la presente circular, con su respectiva constancia de recibido por parte del deudor o locatario.
 - ii. Escritura pública del inmueble, que contenga el subsidio familiar de vivienda asignado por Fonvivienda en la cláusula de "Precio y Forma de Pago".
3. Si el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar no informó al deudor que no fue beneficiario de la cobertura, por agotamiento de los cupos al momento del desembolso del crédito hipotecario o leasing habitacional, deberá

adjuntar una comunicación donde manifieste que la entidad **asumirá el pago de la cobertura con sus recursos propios**, teniendo en cuenta que desembolsaron los créditos sin que se contara con disponibilidad de cupos de coberturas. Lo anterior, en virtud de lo establecido en el artículo 2.1.1.4.2.11. del Decreto 1077 de 2015:

"ARTÍCULO 2.1.1.4.2.11. Responsabilidad de los establecimientos de crédito. (...)

*Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las Cajas de Compensación Familiar **deberán informar a los potenciales deudores de créditos de vivienda o locatarios de los contratos de leasing habitacional acerca de las condiciones de acceso, vigencia, y terminación anticipada de la cobertura, en las condiciones establecidas en la presente sección y demás normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan**, así como las instrucciones que impartan la Superintendencia Financiera de Colombia para los establecimientos de crédito, la Superintendencia del Subsidio Familiar para las cajas de compensación familiar y la Superintendencia de la Economía Solidaria para las entidades de economía solidaria.*

Los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar no podrán desembolsar créditos o en el caso exclusivo de los establecimientos de crédito iniciar contratos de leasing habitacional con derecho a la cobertura, sin haber recibido de parte de los potenciales deudores de los créditos o locatarios de los contratos de leasing habitacional la manifestación escrita prevista en el artículo 2.1.1.4.2.3 del presente decreto.

Igualmente, los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar deberán informar a los deudores o locatarios: a) que su cobertura se encuentra sujeta a que en el momento del desembolso del crédito o inicio del contrato del leasing habitacional no se hayan agotado las coberturas disponibles y b) en el extracto de la obligación, el cálculo y

aplicación de la cobertura, y remitir dentro de la proyección anual de los créditos individuales de vivienda o contratos de leasing habitacional lo que corresponda a la discriminación de los valores del beneficio.

(...) En ningún caso los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar podrán desembolsar créditos o en el caso exclusivo de los establecimientos de crédito, iniciar los contratos del leasing habitacional con derecho a la cobertura en exceso del número de coberturas definidas por FONVIVIENDA, so pena de asumir el pago de la misma con sus propios recursos. (...) (Negrilla y subrayado fuera del texto).

4. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio revisará la documentación remitida por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar para la solicitud de cambio de estado de "Asignado" a "Aplicado sin cobertura":
 - i. Si los documentos no cumplen con los requerimientos de la presente Circular, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio rechazará la solicitud de cambio de estado y le informará al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar con el fin de que realice la respectiva subsanación.
 - ii. Si los documentos cumplen con los requerimientos de la presente Circular, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio informará al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar que se procederá con el cambio de estado.
5. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio solicitará a TransUnion el cambio de estado de "Asignado" a "Aplicado sin cobertura", cuando se cumpla con la totalidad de requisitos indicados en la presente circular y en las normas que regulen la materia.

II. Procedimiento para solicitar el cambio de estado de “Asignado” a “Aplicado sin Cobertura” cuando la tasa de interés del crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional sea cero (0%)

Cuando la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional sea cero (0%), no se podrá aplicar el beneficio de cobertura a la tasa de interés del que trata la sección 2 del capítulo 4 del Decreto 1077 de 2015, que en su artículo 2.1.1.4.2.2. indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.1.1.4.2.2. Graduación de la Cobertura. (...) En ningún caso la cobertura resultante podrá ser superior a la tasa pactada o a la efectivamente cobrada al(los) deudor(es) del crédito o locatario(s) del contrato de leasing habitacional, según sea el caso. (...)”

En observancia de lo anterior, el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar deberá realizar el siguiente procedimiento:

1. Solicitar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el cambio del estado del hogar de “Asignado” a “Aplicado sin cobertura”. Dicha solicitud deberá remitirla al correo electrónico pagosmicasaya@minvivienda.gov.co, a través de una comunicación escrita y firmada, adjuntando los siguientes documentos:
 - i. Escritura pública del inmueble, que contenga el subsidio familiar de vivienda asignado por Fonvivienda en la cláusula de “Precio y Forma de Pago”.
 - ii. Extracto del crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional donde se evidencie que la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional es cero (0%).
2. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio revisará la documentación remitida por el establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar:
 - i. Si los documentos no cumplen con los requerimientos de la presente Circular, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

rechazará la solicitud de cambio de estado y le informará al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar con el fin de que realice la respectiva subsanación.

ii. Si los documentos cumplen con los requerimientos de la presente Circular, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio informará al establecimiento de crédito, entidad de economía solidaria o Caja de Compensación Familiar que se procederá con el cambio de estado.


3. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio solicitará a TransUnion el cambio de estado de "Asignado" a "Aplicado sin cobertura", cuando se cumpla con la totalidad de requisitos indicados en la presente circular y en las normas que regulen la materia.

Cordialmente,



ARTURO GALEANO ÁVILA

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda


Elaboró:

Paula Andrea Guevara 
Profesional Especializada
Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda

Revisó:

Lucía Jimena Peña
Contratista 
Fonvivienda

Revisó:

María Fernanda Merlano 
Contratista
Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda

Revisó:

María Victoria García 
Subdirectora
Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda

Fecha: 22 de enero de 2024