



CIRCULAR No. 0001

Bogotá, D.C., 24 Marzo de 2021

- PARA:** Potenciales beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda de los Programas de Semillero de Propietarios y Mi Casa Ya.
Constructores o Vendedores de Vivienda que Ofertan en el marco del Programa de Mi Casa Ya.
Establecimientos de Credito Vinculados a los Programas de Semilleros de Propietarios y Mi Casa Ya.
Fiduciaria Bogotá S.A.
Fiduciaria BBVA.
Cajas de Compensación Familiar
- DE:** El Director Ejecutivo del Fondo Nacional De Vivienda
- Asunto:** Condiciones para la adquisición de vivienda nueva a través del Programa Mi Casa Ya, para hogares beneficiarios de Subsidio Familiar de Vivienda en el marco del Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”

El Programa “Semillero de Propietarios”, se creó como una estrategia que busca formalizar el arrendamiento y generar un historial bancario para los hogares beneficiarios de manera que puedan acceder a herramientas de crédito y convertirse en propietarios de una vivienda nueva mediante el ahorro constante en una cuenta especial y así facilitar el proceso de selección y asignación de un subsidio en la modalidad de adquisición otorgado ya sea por el Gobierno Nacional o por las Cajas de Compensación Familiar.

De acuerdo a lo anterior, se hace necesario que el Fondo Nacional de Vivienda- Fonvivienda, por medio de esta circular, informe sobre las condiciones que se deben cumplir con el fin que, hogares beneficiarios del Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra “Semillero de Propietarios”, puedan articular la adquisición de una vivienda nueva haciendo uso de un subsidio familia de vivienda en la modalidad de adquisición del programa Mi Casa Ya otorgado por el Gobierno Nacional o Caja de Compensación Familiar, a saber:

- 1) El hogar que decida hacer uso de la opción de compra de la vivienda objeto del subsidio de arrendamiento o adquirir una vivienda diferente, podrá hacer uso, para su cierre financiero, de los recursos de los aportes que haya realizado el hogar durante la ejecución del contrato de arrendamiento, siempre y cuando estos no hayan sido utilizados dentro de su función de garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas dentro del Programa. Con el fin de hacer uso de estos recursos, el gestor inmobiliario deberá emitir un paz y salvo por todo concepto a favor del hogar beneficiario, dejando constancia de que éste realizó el pago de la totalidad de los cánones



de arrendamiento que fueron objeto del subsidio, Fonvivienda realizará las verificaciones correspondientes, y posteriormente notificará a la entidad financiera en la cual se realizó la apertura del instrumento financiero la instrucción de proceder con la liberación de recursos al titular.

- 2) El hogar que haya sido beneficiario en el Programa Semillero de Propietarios no quedará impedido para acceder a un subsidio familiar de vivienda en la modalidad de Adquisición ya sea el que otorgue el Gobierno Nacional o el que se adquiera a través de Caja de Compensación, ni a ser beneficiario de la cobertura a la tasa de interés. No obstante, lo anterior, deberá cumplir con los requisitos propios de cada programa para acceder al mismo y por tal motivo deberá adelantar la respectiva postulación ante la respectiva Caja de Compensación Familiar o si es el ofertado por el Gobierno Nacional en el marco del Programa de adquisición de vivienda "Mi Casa Ya", ante el establecimiento de crédito de su preferencia.
- 3) De conformidad con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 2.1.1.1.3.3.1.2. del Decreto 1077 de 2015 *"Los beneficiarios de la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, podrán postularse al subsidio en cualquiera de las otras modalidades, durante la etapa de arrendamiento, no obstante, la aplicación efectiva del subsidio solo podrá hacerse cuando haya finalizado la etapa de arrendamiento subsidiado."* La anterior disposición aplica, tanto para los Subsidios que oferte el Gobierno Nacional como los ofrecidos por las Cajas de Compensación Familiar.

NOTA: De conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 2.1.1.6.7.6 del Decreto 1077 de 2015 *"Cuando el subsidio dirigido al arrendamiento haya sido aplicado sobre una vivienda nueva en el marco de un contrato de arrendamiento con opción de compra y el hogar beneficiario no ejerza la opción de adquisición a su favor sobre dicho inmueble, este no podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición de vivienda del programa "Mi Casa Ya" por un lapso de un año contado desde la terminación de la etapa de arrendamiento subsidiado, excepto cuando el no ejercicio de la opción de compra se encuentre sustentado en razones de fuerza mayor o falta de cierre financiero lo cual deberá estar certificado por la no asignación del crédito hipotecario o la operación de leasing habitacional por parte de la respectiva entidad financiera."* Negrilla y subrayado fuera de texto.

- 4) La vivienda que se pretenda adquirir debe ser nueva o debió ingresar al programa semillero de propietarios como nueva.
- 5) En caso que la vivienda que se pretenda adquirir sea la misma sobre la cual se ejecutó el contrato de arrendamiento en el marco del programa semillero de propietarios, se seguirá el siguiente procedimiento:
 - El propietario deberá inscribir el inmueble en el aplicativo de Mi Casa Ya
 - El propietario deberá incluir en el RUT la actividad respectiva que le permita ejercer la promoción de viviendas.
 - Fonvivienda deberá validar a través del aplicativo de Semillero de propietarios que al momento de ser postulada la vivienda, está ingresó como nueva y cuenta con el avalúo respectivo que la clasificó como tal.



- 6) El valor de la vivienda que se pretenda adquirir no debe superar el límite establecido dentro de las condiciones de cada Programa de Vivienda en la modalidad de adquisición. Se exceptúan aquellos inmuebles que en el momento de su postulación se encontraban en el rango antes descrito, pero que por efectos de valorización hayan superado dicho límite en el momento de la adquisición, siempre y cuando no supere el 15% nominal del avalúo inicial, este es, el que se calculó en el momento de la postulación en el marco del Programa de Vivienda “Semillero de Propietarios”.
- 7) De conformidad con lo indicado en el artículo 2.1.1.4.1.5.2. del Decreto 1077 de 2015 el pago del Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue en el marco del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social - “Mi Casa Ya” estará condicionado a que la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo o a que dé inicio al contrato de leasing habitacional, lo cual deberá comunicar a FONVIVIENDA y/o a quien esta indique y se gestionará a través de la Plataforma de Pagos de este Programa. No obstante, lo anterior, se podrá pagar el valor del mencionado subsidio al oferente de la vivienda adquirida, de manera manual, antes del desembolso del crédito hipotecario o el inicio del contrato de leasing habitacional, previa validación de los siguientes documentos:
 - Información básica de la Consulta por postulante
 - Registro Único Tributario - RUT
 - Copia cédula de ciudadanía de miembros del hogar
 - Certificado de existencia y representación legal
 - Certificado de tradición - Matrícula inmobiliaria
 - Certificación de cuenta bancaria del vendedor
 - Copia simple de la escritura pública
 - Autorización del desembolso a la fiduciaria
 - Cédula de ciudadanía vendedor o representante legal
 - Contrato fiduciario

Pasos sugeridos para la aplicación complementaria de los subsidios de adquisición.

Uno de los objetivos del programa es lograr que producto del ahorro realizado en durante los 24 meses de vigencia del contrato de arriendo, las familias beneficiarias del programa semillero de propietarios, logren la adquisición de una solución de vivienda y para ello es importante describir el paso a paso de los hogares para acceder a los subsidios y el crédito hipotecario y completar el cierre financiero.

El hogar beneficiario debe estar atento a seguir los siguientes pasos para lograr su objetivo:

- Consultar Información del Subsidio al que puede acceder (mes 10)
- Ejercer su opción de comprar o buscar una vivienda VIS o VIP Nueva en la oferta disponible a nivel nacional en los casos que no se tenga la opción de compra (mes 12)
- Si es afiliado a Caja de Compensación Familiar, aplicar al subsidio en las fechas de postulación que disponga cada caja de compensación. (a partir del mes 14)
- Solicitar crédito hipotecario y aplicar al subsidio concurrente de MCY (mes 16)



- Si no es afiliado a CCF, solicitar crédito hipotecario y aplicar al subsidio de MCY sin concurrencia (mes 16).
- Si es contrato con opción de compra, legalizar el proceso de compra con el aporte de los recursos del subsidio y el crédito y firmar las escrituras.



Nota: Al no ejercer la opción de compra o una vez finalizado el contrato de arriendo (sin opción de compra), el beneficiario debe estar a paz y salvo con el gestor inmobiliario en cuanto a pago de servicios públicos, administración y restituir el inmueble en el mismo estado en que fue recibido. Adicionalmente, el gestor inmobiliario notificará a la entidad financiera éste paz y salvo para que esta proceda con la liberación de los recursos al titular.

Cordialmente,

Eriés E. Espinosa
Director Ejecutivo
Fondo Nacional de Vivienda

Proyecto: John Meyer
Reviso: Alexander Vargas