

RESOLUCIÓN NÚMERO 0620 DE 02 SEPTIEMBRE 2025

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 9 del artículo 3º del Decreto Ley 555 de 2003, y de conformidad con lo establecido en las secciones 1 y 2 del capítulo 4 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

I.- ANTECEDENTES.

Con Oficio radicado No. 2025EE0029546 del 28 de mayo FONVIVIENDA solicitó a TRASUNION LLC, de manera extraordinaria y en el marco del cumplimiento del Fallo de Tutela No. 2025- 00048-01 proferido en segunda instancia por el Tribunal Administrativo, habilitar la plataforma de "MI CASA YA" para efectuar la postulación de la señora MARIA DORIS DÍAZ CORREALES en la plataforma de Mi Casa Ya.

Mediante Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025, *el Fondo Nacional de Vivienda-Fonvivienda* resolvió de manera desfavorable la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda presentada por la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES, con fundamento en la normativa aplicable y acorde al marco fiscal en materia de disponibilidad presupuestal.

Contra esa decisión, el 3 de julio de 2025, la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES, interpuso recurso de reposición.

1.- DE LA OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN.

La Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025 *"Por medio de la cual se resuelve una solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda"*, fue debidamente notificada el 20 de junio de 2025 de manera electrónica.

Mediante escrito remitido a través de correo electrónico del 3 de julio de 2025, la señora MARIA DORIS RUIZ CORREALES, presentó Recurso de Reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025.

Por lo anterior, se evidencia que el recurso de reposición fue interpuesto dentro del término legal y con el lleno de los requisitos legales dispuestos en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 -CPACA.

2.- DE LA COMPETENCIA.

Conforme al numeral 1º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo recurso de reposición se interpone ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque, a quien compete resolverlo.

Que de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 9º del artículo 3º del Decreto Ley 555 de 2003, es función de FONVIVIENDA, *"9. Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional."*

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

Acorde, con lo dispuesto en el capítulo 4 del título 1 de la parte 1 del libro 2, del Decreto 1077 de 2015 que instituye los beneficios para los hogares objeto del Programa "Mi Casa Ya", y la subsección 3 de la sección 1 del capítulo 4 del título 1 de la parte 1 del libro 2 del citado decreto que señala las condiciones y requisitos de los hogares para ser beneficiarios del Programa "Mi Casa Ya", y la modificación del Decreto Nro. 490 de 2023.

También la Resolución Nro. 0101 del 16 de febrero de 2024 expedida por MinVivienda y Fonvivienda, mediante la cual se establecen los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya" para los hogares que deseen adquirir vivienda nueva de interés prioritario.

Finalmente, con lo dispuesto por Fonvivienda en la Circular No. 012 de 16 de diciembre de 2024, mediante la cual se informó de la decisión de suspender el programa para postulaciones adicionales y se comunicó del cierre de la plataforma.

Así las cosas, el Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda es competente para resolver el presente recurso.

3.- DE LA DECISIÓN RECURRIDA

FONVIVIENDA, mediante Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025, resolvió de fondo la solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda presentada por la señora MARIA DORIS DIAZ CORREALES, en la cual se adoptaron las siguientes determinaciones:

"RESUELVE:

"Artículo 1. Negar la asignación del subsidio familiar de vivienda a la señora MARIA DORIS DIAZ CORREALES, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 5.1978.079, postulante en estado **"INTERESADO - CUMPLE"** del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social – "Mi Casa Ya", por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

"Artículo 2. Notificar el presente acto administrativo a la señora MARIA DORIS DIAZ CORREALES, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 5.1978.079, de conformidad a lo dispuesto en Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

"Artículo 3. Contra la presente decisión procede el recurso de Reposición, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de esta decisión, ante el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

"Artículo 4. La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación".

La decisión adoptada por FONVIVIENDA se basó, en síntesis, en las siguientes motivaciones fácticas y legales, tal como se presenta a continuación:

Se tuvo en cuenta lo dispuesto en el **parágrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3.**, del Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, que señala **"El cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, conformidad con este artículo, no genera para FONVIVIENDA la obligación asignar el subsidio a que se refiere el mismo, lo cual solo se hará de conformidad con lo establecido en la subsección 5 de esta sección", (Negrilla fuera de texto).**

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

Por lo tanto, al generarse la postulación, o incluso, acreditar el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, no implica que exista la obligación de FONVIVIENDA de otorgar el subsidio, tampoco se podrá inferir que por ese hecho se ha consolidado un derecho a favor del postulante, tal como lo precisa la norma ya citada, en el sentido que **«no genera para FONVIVIENDA la obligación de asignar el subsidio a que se refiere el mismo»**.

Lo anterior, acorde con lo precisado por el mismo Tribunal Administrativo del Tolima en el Fallo de Segunda Instancia en cuanto a la aplicación del precedente constitucional contenido en la Sentencia C-191 de 2021, toda vez que: **«el acceso a este beneficio no es irrestricto, sino que está sujeto a la disponibilidad de recursos y a su distribución equitativa»**.

Y por ello se indicó que los programas de subsidios familiares de vivienda están sujetos a disponibilidad presupuestal. Por ende, en un Marco Fiscal con fuertes restricciones presupuestales no existe a cargo del Estado la obligación de asignar y garantizar vivienda a todas las personas en condición de marginalidad y vulnerabilidad, pues ello conduciría a una situación fiscal insostenible. Siendo así que la Corte Constitucional en sólida y decantada jurisprudencia ha establecido que sólo las personas desplazadas su derecho a la vivienda goza de rango fundamental tal como lo estableció en la Sentencia SU-016 de 2021, precisó que los demás grupos poblacionales, como las personas vulnerables y marginadas, deben sujetarse y cumplir los requisitos de los programas sociales del Estado.

El derecho a la vivienda se instituye como un derecho fundamental autónomo y progresivo, el cual se garantiza siempre y cuando se cuente con los recursos para tal fin, razón por la cual, la distribución de recursos debe ser un acto de máxima responsabilidad del Estado, fundado en la garantía del interés general.

En ese mismo orden, se señaló que los contratos suscritos entre particulares no son oponibles a Fonvivienda y Minvivienda. Así, se señaló que los contratos suscritos entre particulares solo crean vínculos y obligaciones entre quienes son parte de los mismos, acorde con el principio de relatividad de los contratos; esto significa, que el contrato no obliga a quienes no han figurado en él como parte, tal como lo tiene establecido el Consejo de Estado (Sentencia de 20 de junio de 2023).

Por tanto, los pactos y obligaciones adquiridas por la Señora MARÍA DORIS CORREALES, con la Constructora Nexus Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., en la Promesa de Compraventa del 9 de septiembre de 2024, no le es oponible a FONVIVIENDA, por no ser parte de ese Acuerdo de Voluntades.

Acorde con lo establecido en el artículo 2.1.1.4.1.3.4 del Decreto 1077 de 2015, **FONVIVIENDA no es responsable de los negocios jurídicos que realicé el hogar con el vendedor de la vivienda ni con la entidad que otorgue el crédito** para la adquisición de la misma, tal como se detalla a continuación:

"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

Resolución No. 0620 del 02 SEPTIEMBRE 2025

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

otorgue el crédito o leasing habitacional necesario para la adquisición de la misma...". (Subrayado fuera del texto).

De la transcripción del citado artículo se concluye que la función de FONVIVIENDA se limita a cofinanciar la vivienda que el hogar decida adquirir, a través del otorgamiento de subsidios familiares de vivienda. Para la adquisición del inmueble, el hogar suscribe un contrato de promesa de compraventa, el cual es propio de una **negociación entre terceros**, en el que las partes se obligan a pactar las cláusulas que consideren pertinentes.

Entonces, si se presentan controversias entre las partes, estas deben ser dirimidas a la luz del Código Civil y ante instancias ajenas a FONVIVIENDA y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

También se estableció que el programa de subsidio familiar de vivienda «mi casa ya» fue suspendido mediante **Circular No. 012 de 16 de diciembre de 2024**, tal como se indicó en el punto 3º: **"3. En consideración con la disponibilidad presupuestal que se tiene prevista para la asignación del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición para la vigencia 2025, a partir de la fecha, se suspenden las postulaciones adicionales al subsidio familiar de vivienda otorgado en el marco del programa Mi Casa Ya, mediante el proceso que realizan los Establecimientos de Crédito, Entidades de Economía Solidaria y/o Cajas de Compensación Familiar a través de la plataforma administrada por TransUnion..."**, (Negrillas fuera de texto)

Que el 16 de diciembre de 2024, fecha en la cual se comunicó de la suspensión del registro de postulaciones adicionales al programa "Mi Casa Ya", luego del cierre de la plataforma TRASUNION quedaron en estado **"INTERESADO - CUMPLE"** **32.566** hogares postulados, por lo que en consecuencia, existen postulaciones anteriores, sobre los cuales debe respetarse el derecho a la igualdad que les asiste con sujeción al orden de inscripción, puesto que las personas que se encuentran en idénticas condiciones deben ser atendidas conforme el turno en que se postularon, máxime cuando se trata de la asignación de recursos limitados.

Al respecto se precisa que esta Entidad ha dado cumplimiento tanto a la jurisprudencia de la honorable Corte Constitucional así como a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 962 de 2005 *"Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos."* sobre el derecho de turno.

Así las cosas, existe un trámite reglado, en el cual, debe respetarse el derecho de turno de las demás personas que efectuaron la correspondiente postulación con anterioridad al hogar de la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES, con el fin de promover la protección del derecho a la igualdad, **puesto que las personas que se encuentran en idénticas condiciones deben recibir el mismo trato.**

De igual forma, el 10 de abril de 2025, MinVivienda y Fonvivienda, emitieron comunicado oficial publicado en la página del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio indicando a los hogares en estado **"INTERESADO - CUMPLE"** que la plataforma de postulación para Subsidios Familiares de Vivienda no se encuentra habilitada, debido a la limitada disponibilidad presupuestal y los compromisos vigentes del proyecto de inversión, razón por la cual, se invitó a los hogares a explorar otras alternativas de financiación.

El comunicado en mención puede ser consultado en el siguiente enlace:

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

🔗 <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/gobierno-del-cambio-apoya-hogares-en-condicion-de-pobreza-y-vulnerabilidad-para-adquirir-vivienda>

Como puede observarse, FONVIVIENDA y MINVIVIENDA publicitaron las motivaciones que condujeron a la suspensión del Programa del Subsidio Familiar de Vivienda "Mi Casa Ya" comunicando por los canales previstos para tales fines, e informado a los hogares en estado **"INTERESADO - CUMPLE"** para que puedan optar por otras alternativas de financiación, ante la imposibilidad financiera para apoyar a los hogares postulados y considerando la naturaleza progresiva de los subsidios la cual se encuentra sujeta a la disponibilidad presupuestal del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y FONVIVIENDA.

Por último, se cumplió con la postulación de la señora MARIA DORIS DÍAZ CORREALES en la plataforma de Mi Casa Ya, para lo cual, FONVIVIENDA mediante Oficio radicado No. 2025EE0029546 del 28 de mayo solicitó de manera extraordinaria y en el marco del cumplimiento del Fallo de Tutela No. 2025- 00048-01 proferido en segunda instancia por el Tribunal Administrativo a TRASUNION LLC, habilitar la plataforma de "MI CASA YA".

Tal como se evidencia en el siguiente enlace del módulo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la señora MARIA DORIS DÍAZ CORREALES, identificada con la cédula de ciudadanía No. **51.978.079** se encuentra en estado **"INTERESADO - CUMPLE"**:

🔗 <https://subsidiوسفonvivienda.minvivienda.gov.co/micasaya/>

A pesar de encontrarse la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES postulada e inscrita en la plataforma *TRASUNION*, en estado **"INTERESADO - CUMPLE"** para acceder a la asignación del subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya" y de acreditar el cumplimiento de algunos de los requisitos iniciales, no existe la obligación para FONVIVIENDA de asignar el Subsidio puesto que a la fecha no se ha consolidado derecho a su favor, con fundamento en las disposiciones normativas y demás argumentos ya referidos.

De suerte, nadie podrá predicar porque expresó su voluntad para acceder a un subsidio familiar de vivienda, fue postulado o cumplió los requisitos, tiene por ese hecho un derecho adquirido a ser asignatario del mismo. Siempre estará sujeto el Programa de Vivienda a la disponibilidad de recursos, tal como lo tiene decantado la Corte Constitucional en la Sentencia C-191 de 2021 y la normativa anteriormente referida.

4.- Del Recurso de Reposición interpuesto

Mediante escrito remitido a través de correo electrónico del 3 de julio de 2025, la señora MARIA DORIS RUIZ CORREALES, presento Recurso de Reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025.

Que dentro de las razones de inconformidad señaladas a partir del numeral 3 del escrito manifiesta:

- i) No se verificó por parte de FONVIVIENDA el proceso que se surtió ante el Fondo Nacional del Ahorro – FNA ni se verificó la información;
- ii) El inmueble objeto de compraventa cuenta con AVALÚO favorable;

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

- iii) El inmueble se encuentra terminado en un 95% de avance de la construcción, adjunta fotos para soportar el estado de avance;
- iv) El estado de postulación INTERESADO – CUMPLE no es acorde a lo determinado en la Circular No. 001 de 2023 *–la cual reproduce–* que crea el procedimiento para la postulación, asignación, aplicación y cobro de los subsidios familiares de vivienda en el marco del programa "MI CASA YA". Por lo que no es acorde al avance del crédito con el FNA: avalúo individual aprobado y que la construcción de la vivienda se encuentre al 95% de ejecución de la obra pudiendo ser verificado con el contrato suscrito por la constructora;
- v) No se tuvo en cuenta el Fallo de Tutela Sentencia 25 de abril de 2025 radicado No. 73001-33-33-007-2025-00048-01 el cual amparó los derechos fundamentales de petición, a la igualdad, debido proceso y confianza legítima, considerando que aún sigue vulnerado el debido proceso con la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025 y que no se ha aplicado lo estipulado en la Circular No. 001 de 2023 pues el estado que debería tener según su criterio es POR ASIGNAR;
- vi) Aplicar la normativa vigente que regula la materia, artículo 51 de Constitución Política de Colombia, Decreto 1077 de 2015, Decreto Ley 555 de 2003 y la Circular No. 0001 de 2023.

Por lo cual solicita revocar la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025 y asignar el subsidio o dejar en estado por asignar conforme a la Circular No. 0001 del 2023 pues tiene AVALÚO favorable y que está al 95% del avance de obra que solo falta la Orden de Escribir.

II. CONSIDERACIONES PARA DECIDIR.

1.- FONVIVIENDA EXPIDIÓ LA RESOLUCIÓN RECURRIDA CON APEGO ABSOLUTO AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.

Los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente residen en que Fonvivienda no tuvo en cuenta el Fallo de Tutela Sentencia 25 de abril de 2025 proferido por el Tribunal Administrativo del Tolima, al estimar que continúa vulnerado el debido proceso con la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025 y que no se ha aplicado lo estipulado en la Circular No. 001 de 2023, pues el estado que debería tener según su criterio es POR ASIGNAR.

Solicita en consecuencia Revocar la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025 y asignar el subsidio o dejar en estado por asignar conforme a la Circular No. 0001 del 2023, pues tiene AVALÚO favorable y que está al 95% del avance de obra que solo falta la Orden de Escribir.

Para resolver el Recurso de Reposición interpuesto se abordarán las siguientes materias: *i)* principio de legalidad del gasto salvaguardado en los procesos de asignación del subsidio de vivienda; *ii)* los precedentes vinculantes de la Corte Constitucional establecen que el Programa de Subsidios de Vivienda están sujetos a disponibilidad de recursos; y *iii)* los interesados en el Programa Mi Casa Ya se acogen a las reglas que establece el mencionado Programa; y el caso concreto.

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

El principio de legalidad del gasto salvaguardado en los procesos de asignación del subsidio de vivienda Mi Casa Ya

De acuerdo con establecido en el **artículo 2.1.1.4.1.2.2.**, del Decreto 1077 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*, en cuanto a que **la vigencia del Programa "Mi Casa Ya" se encuentra condicionada a la disponibilidad fiscal**, dispone que:

*"**ARTÍCULO 2.1.1.4.1.2.2.** Vigencia del Programa y del subsidio familiar de vivienda. La vigencia del subsidio familiar de vivienda de que trata la presente sección, será de doce (12) meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su asignación.*

La ampliación del programa "Mi Casa Ya" estará condicionada a la disponibilidad fiscal de los recursos tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo, así como a las evaluaciones sobre **el cumplimiento de las metas anuales establecidas para la programación presupuestal.**"

Así como el párrafo del **artículo 2.1.1.4.1.3.3.** en el sentido que *"En cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, conformidad con este artículo **no genera para FONVIVIENDA la obligación asignar el subsidio** a que se refiere el mismo..."*.

La razón de fondo del **artículo 2.1.1.4.1.2.2. y del párrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3.**, del Decreto 1077 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*, **que condiciona la vigencia del Programa "Mi Casa Ya" a la disponibilidad fiscal** radica en el respeto y acatamiento del principio de legalidad del gasto, considerando, que la asignación de los mismos debe armonizarse con el principio de responsabilidad fiscal, sujeto siempre a la disponibilidad presupuestal.

Y por ello, que la Fonvivienda expidió la **Circular No. 012 de 16 de diciembre de 2024**, mediante la cual se informó a los establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria, cajas de compensación familiar, constructores y/o vendedores de vivienda de interés social, y hogares beneficiarios o interesados en acceder al subsidio familiar de vivienda en el marco del programa "Mi Casa Ya" la decisión de suspender el programa para postulaciones adicionales.

Del principio de legalidad como pilar fundamental del Estado de Derecho

En un Estado Social de Derecho prima el principio de legalidad de la Administración Pública. Así, el artículo 121 de la Constitución prevé que *"Ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley"*. En concordancia con el precepto Superior citado, el artículo 123 de la Carta Política establece que *"Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad; ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento"*.

Según este principio, la autoridad pública sólo puede hacer lo que le está expresamente permitido por la Constitución, la ley y el reglamento. Se busca con este mandato que la autoridad pública ajuste su actuar a la norma jurídica para proteger al gobernado y como interdicción a la arbitrariedad. Es por ello que la Administración sólo pueda hacer lo que le está ordenado por el Orden Jurídico.

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

Del principio de legalidad del gasto público resguardado por los reglamentos que rigen el Programa de Subsidio de Vivienda Mi Casa Ya

Es la propia Constitución Política la que estipula en su artículo 347, que *"Tampoco podrá hacerse ningún gasto público que no haya sido decretado por el Congreso, por las Asambleas departamentales, o por los concejos distritales o municipales, ni transferir crédito alguno no previsto en el respectivo presupuesto"*.

En aplicación del mandato constitucional, el artículo 71 del Estatuto Orgánico del Presupuesto, prevé que **«ninguna autoridad podrá contraer obligaciones sobre apropiaciones inexistentes»** y **«Cualquier compromiso que se adquiera con violación de estos preceptos creará responsabilidad personal y pecuniaria a cargo de quien asuma estas obligaciones»**. En efecto:

"ARTÍCULO 71. Todos los actos administrativos que afecten las apropiaciones presupuestales deberán contar con certificados de disponibilidad previos que garanticen la existencia de apropiación suficiente para atender estos gastos.

Igualmente, estos compromisos deberán contar con registro presupuestal para que los recursos con él financiados no sean desviados a ningún otro fin.

En este registro se deberá indicar claramente el valor y el plazo de las prestaciones a las que haya lugar. Esta operación es un requisito de perfeccionamiento de estos actos administrativos.

En consecuencia, **ninguna autoridad podrá contraer obligaciones sobre apropiaciones inexistentes**, o en exceso del saldo disponible, o sin la autorización previa del Confis o por quien éste delegue, para comprometer vigencias futuras y la adquisición de compromisos con cargo a los recursos del crédito autorizados.

Para las modificaciones a las plantas de personal de los órganos que conforman el Presupuesto General de la Nación, que impliquen incremento en los costos actuales, será requisito esencial y previo la obtención de un certificado de viabilidad presupuestal, expedido por la Dirección General del Presupuesto Nacional en que se garantice la posibilidad de atender estas modificaciones.

"Cualquier compromiso que se adquiera con violación de estos preceptos creará responsabilidad personal y pecuniaria a cargo de quien asuma estas obligaciones", (Ley 38/89, artículo 86, Ley 179/94, artículo 49).

El artículo 14 de la Ley 2276 de 2022 prohíbe tramitar actos administrativos u obligaciones que afecten el presupuesto de gastos cuando no reúnan los requisitos legales, así:

"ARTÍCULO 14. Prohíbese tramitar actos administrativos u obligaciones que afecten el presupuesto de gastos cuando no reúnan los requisitos legales o se configuren como hechos cumplidos. El representante legal y ordenador del gasto o en quienes estos hayan delegado, responderán disciplinaria, fiscal y penalmente por incumplir lo establecido en esta norma", (Negrillas fuera de texto).

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

En síntesis, FONVIVIENDA por limitaciones presupuestales suspendió el Programa de Subsidios de Vivienda Mi Casa Ya, puesto, que dicho programa está sujeto a la disponibilidad de recursos. Sin que pueda evadir los mandatos orgánicos presupuestales que le prohíben de forma expresa expedir actos administrativos sin contar con la debida disponibilidad presupuestal.

La Corte Constitucional reconoce que la política de subsidios de viviendas está sujeta a la disponibilidad de recursos en un contexto de recursos escasos

En la Sentencia C-191 de 2021 la Corte Constitucional al declarar la constitucionalidad condicionada del parágrafo 1 del artículo 6 de la Ley 3 de 1993, estableció que **"les corresponde a las autoridades -legislativo y ejecutivo-, conforme a la disponibilidad de recursos, diseñar e implementar políticas públicas que fomenten el acceso a la vivienda digna de las personas más vulnerables"**, así:

"[...] Como la Corte expuso en los títulos precedentes, existe un deber del Estado de garantizar de manera progresiva la faceta prestacional del derecho fundamental a la vivienda digna, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 51 de la Constitución, 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y 11.1 del PIDESC. **La Sala Plena también indicó que el Estado debe procurar por la calidad de vida de sus habitantes y la materialización de sus derechos fundamentales. En cumplimiento de estas finalidades, les corresponde a las autoridades -legislativo y ejecutivo-, conforme a la disponibilidad de recursos, diseñar e implementar políticas públicas que fomenten el acceso a la vivienda digna de las personas más vulnerables sin restricciones desproporcionadas o que no consulten con su realidad socioeconómica**",

(...) En aplicación de la obligación constitucional de fijar las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna, el Estado ha construido un sistema normativo que promueve los planes de vivienda para las personas con menos capacidad de pago a través de la entrega de incentivos en dinero o especie para adquirir vivienda de interés social. **Sin embargo, el acceso a dicho beneficio no es ilimitado, sino que se encuentra restringido a la disponibilidad de recursos** y a la distribución equitativa de los mismos".
(Negrillas fuera de texto)

Por ende, la Máxima Guardiana de la Constitución fijó con efectos de cosa juzgada, que la política pública de subsidio de vivienda la diseña el Ejecutivo y el Legislador, **«conforme a la disponibilidad de recursos»**.

Es por ello, que en la Circular No. 012 de 16 de diciembre de 2024, se informó a todos los interesados la decisión de suspender el programa para postulaciones adicionales y se comunicó del cierre de la plataforma, por "razones presupuestales". De suerte que FONVIVIENDA viene obrando con total apego al principio de legalidad en un contexto de extensas limitaciones presupuestales.

La Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025 no fue desvirtuada por la recurrente

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

El recurso de reposición interpuesto omite ofrecer argumento alguno que demuestre que el acto administrativo acaeció por medios ilegales, desviación de poder o por falsa motivación. No contiene cargo alguno que desvirtúe la presunción de legalidad del acto administrativo, menos que demuestre que FONVIVIENDA tenga la obligación de asignarle el subsidio de vivienda Mi Casa Ya, sin contar con la disponibilidad presupuestal.

Situación que tampoco sería procedente, puesto que el Orden Jurídico ordena que los programas de subsidios de vivienda están sujetos a la disponibilidad de recursos. Y es por eso que cualquier aspirante e interesado en dicho programa acepta desde que se postula al mismo, que FONVIVIENDA no tiene obligación alguna de asignarle el subsidio de vivienda, al estar el programa sujeto a la disponibilidad de recursos.

Tanto los aspirantes a los subsidios como las propias constructoras son conscientes y conocedoras de dichas normativas, las cuales se asumen conocidas por todos, en particular, por quienes participan en dichos procesos de asignación de recursos.

El Tribunal Administrativo del Tolima ordenó resolver de fondo la solicitud de subsidio más no la de asignarle un subsidio de vivienda

En el Fallo de Tutela de 25 de abril de 2025, el Tribunal Administrativo del Tolima ordenó a Fonvivienda, lo siguiente:

"TERCERO: ORDÉNASE al Fondo Nacional del Ahorro (FNA) y a la Constructora Nexus Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., que dentro del término de los tres (3) días siguientes a la notificación de la presente providencia y en estricta observancia de las competencias que la ley les asigna, realicen de manera coordinada todas las gestiones necesarias para llevar a cabo la postulación de la señora María Doris Díaz Corrales al subsidio familiar de vivienda del programa "Mi Casa Ya".

"Una vez realizada la postulación, Fonvivienda dentro los tres (3) días siguientes procederá a decidir de fondo la asignación o no del subsidio mi casa ya; sin que sea admisible manifestar que el programa se encuentra finalizado", (negritas fuera de texto)

Como puede verse en la parte final de la orden tercera, lo que el Honorable Tribunal ordena a FONVIVIENDA es que «**Una vez realizada la postulación, Fonvivienda dentro los tres (3) días siguientes procederá a decidir de fondo la asignación o no del subsidio mi casa ya; sin que sea admisible manifestar que el programa se encuentra finalizado**». Así que el Tribunal nunca ordenó asignar un subsidio a la señora MARIA DORIS DIAZ CORRALES, lo que determinó fue que se le resuelva de fondo, sin ser admisible manifestar que el programa se encuentra cerrado.

En el presente caso, se resolvió de fondo conforme a la normativa que regula la materia determinando que no existe un derecho adquirido por parte de la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES, a que se le asigne el subsidio de vivienda Mi Casa Ya.

Del hecho de cumplir con los requisitos del programa no implica la asignación del subsidio Mi Casa Ya

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

En el recurso de reposición interpuesto, la recurrente expresa que ya cuenta con el avalúo de la vivienda y que ya lleva un 98% de ejecución, pretendiendo con ello, crear una obligación en cabeza de FONVIVIENDA, para que le sea asignado el subsidio de vivienda, cuando el parágrafo del **artículo 2.1.1.4.1.3.3.**, del Decreto 1077 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*, es claro en establecer que el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del subsidio no genera para FONVIVIENDA, «**la obligación asignar el subsidio a que se refiere el mismo**». En efecto:

"PARÁGRAFO. El cumplimiento de las condiciones para ser beneficiario del programa, conformidad con este artículo, **no genera para FONVIVIENDA la obligación asignar el subsidio a que se refiere el mismo**, lo cual solo se hará de conformidad con lo establecido en la subsección 5 de esta sección", (Negrillas fuera de texto)

Por ende, las normas y actos administrativos citados gozan de presunción de legalidad, y en consecuencia son vinculantes para todas las personas.

La pretensión de asignación del subsidio de vivienda no puede conducir a FONVIVIENDA a desconocer normativas presupuestales con rango de ley orgánica

Las normativas presupuestales tienen rango de leyes orgánicas que priman sobre las leyes ordinarias. En ese orden se tiene que a todo servidor público le está prohibido expedir actos administrativos, sino cuenta con las disponibilidades presupuestales.

Es por ello, que desde diciembre de 2024, con la **Circular No. 012 de 16 de diciembre de 2024**, se suspendió el programa Mi Casa Ya, por razones presupuestales, lo cual se informó a todos los interesados en el programa de subsidios, sin que ello, implique el desconocimiento de ningún derecho adquirido, lo cual debe ser también salvaguardado por las Empresas Constructoras, que no pueden crear por convenios particulares "obligaciones" a cargo de FONVIVIENDA, para crear falsas expectativas en los postulantes a los subsidios familiares de vivienda, a sabiendas que dichos programas están sujetos, siempre, a la disponibilidad de los recursos.

Por lo tanto, FONVIVIENDA para asignar subsidios de vivienda debe contar con las respectivas disponibilidades presupuestales, que no derivan de acuerdos, convenios o contratos de promesas de compraventa de vivienda, sino de los debidos procesos presupuestales, tal como lo regulan las normativas aplicables, arriba citadas.

Así mismo, procede señalar que luego de suspensión del programa a partir de la Circular No. 012, el Gobierno Nacional implementó medidas de apoyo, mediante el **Fondo Nacional del Ahorro (FNA)**, se dispuso la posibilidad de financiar **hasta el 90 % del valor del inmueble**, facilitando así el cierre financiero con el propósito de proteger el esfuerzo de los hogares para la adquisición de vivienda. De manera paralela, algunos **entes territoriales** están ejecutando programas de subsidios complementarios, en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal.

Además, se recuerda conforme a los comunicados de prensa, en los cuales se ha invitado a los hogares en estado **"INTERESADO CUMPLE"** a explorar otras alternativas de financiación, que en la actualidad se cuenta con alternativas, como:

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

- **Créditos hipotecarios con entidades financieras;**
- **Subsidios familiares de vivienda otorgados por Cajas de Compensación Familiar;**
- **Y programas de cofinanciación o subsidio complementario por parte de entes territoriales.**

Como bien se indicó en el acto administrativo recurrido, a pesar de encontrarse la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES postulada e inscrita en la plataforma TRASUNION, en estado **"INTERESADO - CUMPLE"** para acceder a la asignación del subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya" y de acreditar el cumplimiento de algunos de los requisitos iniciales, no existe la obligación para FONVIVIENDA de asignar el Subsidio puesto que no se consolidó derecho a su favor, con fundamento en las disposiciones normativas y demás argumentos ya referidos.

En consecuencia, nadie podrá predicar porque expresó su voluntad para acceder a un subsidio familiar de vivienda, fue postulado o cumplió los requisitos, tiene por ese hecho un derecho adquirido a ser asignatario del mismo. Siempre estará sujeto el Programa de Vivienda a la disponibilidad de recursos, tal como lo tiene decantado la Corte Constitucional en la Sentencia C-191 de 2021 y la normativa anteriormente referida.

Recapitulando, se reitera, que al 16 de diciembre de 2024, fecha en la cual se comunicó de la suspensión del registro de postulaciones adicionales al programa "Mi Casa Ya", luego del cierre de la plataforma TRASUNION, quedaron en estado **"INTERESADO - CUMPLE"** 32.566 postulados, que de estos hogares una gran parte también contaban con carta de aprobación de crédito y promesa de compraventa.

No puede perderse de vista que existen postulaciones anteriores, sobre los cuales debe respetarse el derecho a la igualdad que les asiste con sujeción al orden de inscripción, puesto que las personas que se encuentran en idénticas condiciones deben ser atendidas acorde al turno en que se postularon, máxime cuando se trata de la asignación de recursos limitados.

Adicionalmente, esta entidad debe observar el principio de igualdad material entre los hogares en estado "INTERESADO - CUMPLE" que, como la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES, han cumplido los requisitos preliminares del programa, pero cuya asignación está sujeta a la disponibilidad presupuestal. Asignar de manera individual y excepcional un subsidio fuera del orden de prelación, sin respaldo fiscal, afectaría el derecho de turno de los demás hogares en condiciones similares y podría comprometer la equidad y transparencia del programa "Mi Casa Ya". La Corte Constitucional ha reiterado que los principios de legalidad del gasto y sostenibilidad fiscal constituyen límites legítimos a los derechos de contenido prestacional (Sentencia C-1064 de 2001), por lo que toda actuación administrativa debe armonizar el interés individual con las restricciones propias del interés general.

Sobre lo cual, las Autoridades Públicas deben ser sumamente cuidadosas para no generar desigualdades desbarajustes presupuestales contrarios a la planeación y armonía presupuestal, acorde con el marco fiscal y los derechos a los turnos establecidos conforme al derecho a la igualdad de trato.

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

Por ello, no puede FONVIVIENDA, sin quebrantar el derecho fundamental a la igualdad, modificar el orden de las personas que están en lista de espera, puesto resultaría violatorio al principio de igualdad, al ignorar la espera de otras personas que acudieron a los canales institucionales y están a la espera de una solución de vivienda, al ignorar la espera de otras personas (postulantes en estado INTERESADO-CUMPLE) que acudieron a los mecanismos formales de acceso a la vivienda respecto de la política gradual en la materia, tal como lo tiene establecido la Corte Constitucional en las subreglas constitucionales fijadas en la Sentencia SU-016 de 2021, ya citada.

Razones más que suficientes para desestimar el recurso de Reposición interpuesto por la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES y CONFIRMAR en todas sus partes *Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025*, que resolvió material y de fondo la solicitud de subsidio presentado por la recurrente y que le fue denegado en debida forma por FONVIVIENDA.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. CONFIRMAR en todas sus partes *Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025 "Por medio de la cual se resuelve una solicitud de asignación del subsidio familiar de vivienda"*, mediante la cual se negó la asignación del subsidio familiar de vivienda solicitado por la señora **MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.978.079, en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya", por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

Artículo 2. Advertir que el estado "INTERESADO – CUMPLE" en el que actualmente se encuentra el hogar de la señora MARÍA DORIS DÍAZ CORREALES no constituye un derecho adquirido a la asignación del subsidio, en tanto el programa se encuentra suspendido por disposición de la **Circular No. 012 del 16 de diciembre de 2024**, y la asignación de subsidios está supeditada a la disponibilidad presupuestal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.1.4.1.2.2 y el párrafo del artículo 2.1.1.4.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 3. Señalar que, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal Administrativo del Tolima mediante sentencia del 25 de abril de 2025 dentro del expediente de tutela No. 73001-33-33-007-2025-00048-01, esta Entidad adelantó de manera excepcional las gestiones necesarias para realizar la postulación de la accionante en la plataforma del programa "Mi Casa Ya", procediendo posteriormente a resolver de fondo la solicitud mediante acto administrativo debidamente notificado, dando cumplimiento integral a la orden judicial.

Artículo 4. Notificar el presente acto administrativo a la señora **MARIA DORIS DIAZ CORREALES**, identificada con cédula de ciudadanía Nro. 5.1978.079, de conformidad a lo dispuesto en Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Resolución No. 0620 del 02 SEPTIEMBRE 2025

"Por la cual se decide el recurso de reposición contra la Resolución No. 0365 del 19 de junio de 2025"

Artículo 5. La presente resolución rige a partir de su notificación y contra ella no procede ningún recurso.

Dada en Bogotá, D.C., 02 SEPTIEMBRE 2025

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GALEANO
AVILA
ANDERSON
ARTURO

Firmado
digitalmente por
GALEANO AVILA
ANDERSON ARTURO
Fecha: 2025.09.02
09:41:19 -05'00'

ARTURO GALEANO ÁVILA

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda

Elaboró:

Sorayda Janneth Rifaño 
Contratista Fonvivienda
Contrato Nro. 616 de 2025

Revisó:

Zolangie Franco Díaz 
Contrato 573-2025

Ana Alexandra Buitrago 
Contratista Divis