

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA

DECRETO NÚMERO 2620 DE 2000 (diciembre 18)

Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la Ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de las facultades que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999,

DECRETA:

CAPÍTULO I

Generalidades del Subsidio Familiar de Vivienda

Artículo 1º. Objeto. El presente decreto reglamenta en forma parcial el Subsidio Familiar de vivienda de que tratan las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999.

Parágrafo. Las normas del presente decreto se aplicarán de igual manera a las demás entidades que administren recursos públicos o parafiscales con destino al Subsidio Familiar de Vivienda para áreas urbanas.

Artículo 2º. Noción. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto es un aporte estatal en dinero o en especie, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, que constituye un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social. El aporte en especie puede estar representado en lotes de terreno de propiedad de entidades públicas nacionales.

Parágrafo. Los beneficiarios de dicho Subsidio que hayan perdido su vivienda por imposibilidad de pago podrán obtener de nuevo el subsidio de vivienda, por una vez más, previa solicitud a las instituciones encargadas de su asignación, de conformidad con lo previsto en el Artículo 33 de la Ley 546 de 1999.

Artículo 3º. Fuentes de recursos. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto se otorgará con cargo a los fondos del Gobierno Nacional apropiados en los presupuestos del Inurbe y con las contribuciones parafiscales administradas por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.

Artículo 4º. Cobertura. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social tiene cobertura nacional y se aplica en todas las zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997. En tanto los municipios adopten el plan de ordenamiento territorial se entiende por zona urbana las cabeceras municipales y los centros poblados de los corregimientos que concentren una

población igual o superior a los dos mil quinientos habitantes.

Artículo 5º. Noción de hogar objeto del subsidio familiar de vivienda. Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales de hecho y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

Artículo 6º. Postulantes. Podrán solicitar la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, los hogares que carecen de recursos suficientes para obtener o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales y cumplan con los requisitos que señalan la Ley 3ª de 1991 y el presente decreto.

Parágrafo 1º. Cuando la postulación al subsidio Familiar de Vivienda lo haga un miembro del hogar, cumpliendo los requisitos legales para ello, se entiende que lo hace en representación de todos los miembros del hogar. Lo anterior no obsta para que varios o todos los miembros del hogar puedan suscribir conjuntamente la postulación al subsidio.

Parágrafo 2º. Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio, podrán postular al subsidio cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello.

Cuando se produzca la disolución de la sociedad conyugal, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge que no viva en la solución habitacional en donde se aplicó el subsidio, siempre y cuando a éste no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.

Artículo 7º. Imposibilidad para postular al subsidio. No podrán postular al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto los siguientes hogares:

a). Cuando alguno de los miembros del hogar hubiere adquirido una vivienda del Instituto de Crédito Territorial o construido una solución habitacional con aplicación de créditos de tal entidad, a través de cualquiera de los sistemas que hayan regulado dichos beneficios, sea directamente o a través de algún tipo de organización popular de vivienda. Lo anterior regirá aun cuando la vivienda haya sido transferida o hubiere sido uno de los cónyuges el titular de tales beneficios;

b). Quienes como beneficiarios hayan recibido subsidios familiares de vivienda otorgados por el Inurbe, por la Caja Agraria, el Banco Agrario y las Cajas de Compensación Familiar, en los términos de la Ley 3ª de 1991, Ley 49 de 1990 y normas reglamentarias y, por el Forec, de acuerdo con el Decreto-ley 350 de 1999 y demás entidades u organismos que se establezcan en el futuro para atender calamidades naturales. Lo anterior no se aplicará en caso que el beneficiario hubiere restituido el subsidio a la respectiva entidad otorgante;

c). En el caso de adquisición o construcción de vivienda nueva, cuando alguno de los miembros del hogar sea propietario o poseedor de una solución de vivienda a la fecha de postular;

d). En el caso de programas de mejoramiento de vivienda cuando ningún miembro del hogar aparezca como propietario de la solución de vivienda que se pretende mejorar o alguno aparezca como propietario de otra vivienda, con excepción de lo establecido en el artículo 21 del presente decreto. Igualmente, cuando la vivienda se localice en zonas urbanas no legalizadas;

e). Quienes de acuerdo con las normas legales, tengan derecho a solicitar otros subsidios nacionales para vivienda, diferentes de los que trata este decreto;

f). Quienes hubieren presentado información falsa o fraudulenta en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, restricción que estará vigente durante el término de diez (10) años conforme a lo dispuesto por la Ley 3ª de 1991.

Parágrafo. No se aplicará lo aquí dispuesto en el evento de legalización de la propiedad de la vivienda o cuando haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, fuerza mayor, caso fortuito u otras causas que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la autoridad competente.

Artículo 8º. Entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda. Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata este decreto serán el Inurbe y las Cajas de Compensación Familiar.

De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2º del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de subsidios de vivienda se canalizarán por medio del Inurbe y se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la población más pobre, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo.

Las personas afiliadas al sistema formal de trabajo serán atendidas en forma prioritaria por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990.

En las ciudades en donde las Cajas de Compensación Familiar no tengan la obligación de constituir Fondos para Vivienda de Interés Social - FOVIS - o, en los casos en donde se hayan asignado la totalidad de los recursos presupuestados para la respectiva vigencia anual o cuando el cociente de recaudo sea menor o igual al ochenta por ciento (80%), el Inurbe deberá aceptar y tramitar las solicitudes de Subsidio Familiar de Vivienda, para los afiliados a tales Cajas de Compensación Familiar con ingresos familiares hasta dos (2) salarios mínimos mensuales legales. Los solicitantes de subsidio familiar de vivienda en el Inurbe deberán acreditar en la respectiva postulación la condición anteriormente mencionada de la Caja de Compensación Familiar, mediante certificación emitida por la misma.

Las Cajas de Compensación Familiar operarán de manera autónoma con respecto a sus beneficiarios y serán los responsables del montaje y operación del registro de ahorradores, de los postulantes y de adelantar los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios.

Artículo 9º. Precios de las viviendas subsidiables. Los precios máximos de las soluciones de vivienda a las cuales puede aplicarse el Subsidio Familiar de Vivienda serán los establecidos en el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, es decir, cien salarios mínimos legales mensuales (100 smlm), para municipios con población igual o inferior a cien mil (100.000) habitantes; ciento veinte salarios mínimos legales mensuales (120 smlm), para municipios con población superior a cien mil (100.000) e inferior a quinientos mil (500.000) habitantes; y ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlm) para municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes.

Parágrafo. El límite señalado para los municipios con más de quinientos mil (500.000) habitantes le será aplicable a los demás municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad. Igualmente, el límite de los 135 smlm se aplicará a los municipios que integren un área metropolitana, siempre y cuando la población del conjunto de los municipios sea superior a quinientos mil (500.000) habitantes, de conformidad con el parágrafo primero del artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 10. Soluciones de vivienda a las cuales puede aplicarse el subsidio - tipos. Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda podrán aplicarlo a la adquisición de una solución de vivienda escogida libremente dentro de los planes o conjuntos declarados elegibles al efecto, incluyendo el lote urbanizado en el caso de la unidad básica por desarrollo progresivo o a su construcción o mejoramiento, cuando se disponga de sitio propio. Se establecen los siguientes tipos de solución de vivienda, de acuerdo con el valor o precio límite equivalente en salarios mínimos legales mensuales (smlm), así:

Vivienda Tipo Valor máximo

- 1 Hasta 30 smlm
- 2 Hasta 50 smlm
- 3 Hasta 70 smlm
- 4 Hasta 100 smlm
- 5 Hasta 120 smlm
- 6 Hasta 135 smlm

Para estos efectos el valor de la vivienda será, en el caso de compraventa, el precio estipulado en el contrato respectivo.

En caso de celebrarse contratos de mejoras o acabados con el vendedor de la solución de vivienda, suscritos con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, se presumirá que su valor forma parte del precio de la compraventa.

Parágrafo 2º. Para los casos de mejoramiento y de construcción en sitio propio se tendrá como valor de la solución de vivienda el que arroje el presupuesto de obra con el correspondiente costo financiero, de acuerdo con la documentación para elegibilidad del plan o conjunto. En éste valor se incluirá el del terreno o lote, valorado de acuerdo con el respectivo avalúo catastral. En este caso el subsidio familiar de vivienda solo se podrá destinar a vivienda tipo 1 y 2 en ciudades con menos de 500.000 habitantes y hasta vivienda tipo 3 en ciudades mayores.

Parágrafo 3º. El valor de la solución de vivienda a la que se aplicará el subsidio podrá ser diferente al de la solicitud de la postulación, siempre y cuando tal valor se encuentre en el rango de precio establecido para el mismo tipo de vivienda y el demandante demuestre fehacientemente la fuente de recursos adicionales que cubren la diferencia de precios.

Parágrafo 4º. Para los efectos de la calificación establecida en el Decreto 1396 de 1999, la variable B4 que define los valores para el Tipo de Vivienda a la cual el postulante aplicará el subsidio se calculará así: Si la vivienda a la que esté postulando es de tipo 1, B4 es igual a 6. Si es de tipo 2, B4 es igual a 5. Si es de tipo 3, B4 es igual 4. Si es de tipo 4, B4 es igual 3. Si es de tipo 5, B4 es igual 2. Si es de tipo 6, B4 es igual 1.

Artículo 11. Planes o conjuntos de soluciones de vivienda. Para los efectos de la asignación del

Subsidio Familiar de Vivienda, se entiende como plan de vivienda un conjunto de diez (10) o más soluciones de vivienda, sean estas de vivienda nueva, construcción en sitio propio o de mejoramiento, que conforman un proyecto objeto de una o varias licencias de construcción o una etapa del mismo, desarrollados por una persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal.

Parágrafo 1º. En los casos de construcción en sitio propio y de mejoramiento de vivienda estas pueden ser nucleadas o dispersas.

Parágrafo 2º. Cuando el techo presupuestal departamental o los recursos del FOVIS de la Caja de Compensación Familiar sean menores al equivalente de diez (10) subsidios familiares de vivienda, no se tendrá en cuenta el límite de planes o conjuntos de soluciones de vivienda, establecido en el presente artículo.

Artículo 12. Valor del subsidio. Los montos del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto se determinan en función del tipo de solución de vivienda que adquirirá, construirá o mejorará el beneficiario, así:

1.El equivalente a veinticinco salarios mínimos legales mensuales (25 smlm) en la fecha de su asignación, cuando se aplique a viviendas Tipos 1 y 2 en cualquier municipio y, hasta Tipo 3, cuando el municipio tenga una población superior a los quinientos mil (500.000) habitantes.

2.Para aplicar a viviendas Tipo 3, en municipios con población inferior a quinientos mil (500.000) habitantes y Tipos 4, 5 y 6 en todos los municipios, el valor del subsidio será el equivalente a Veinte Salarios Mínimos Legales Mensuales (20 smlm) en la fecha de su asignación.

3.Para aplicar el subsidio a mejoramiento de vivienda, su valor será hasta de doce y medio salarios mínimos mensuales legales (12,5 smlm), en los municipios con población menor a quinientos mil (500.000) habitantes y, hasta de quince salarios mínimos legales mensuales (15 smlm), en los municipios con población mayor a quinientos mil (500.000) habitantes, de acuerdo con el presupuesto de obra.

Parágrafo 1º. Para el caso de viviendas Tipo 3, en municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes, se aplicará a los demás municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, el límite del precio del valor de la vivienda subsidiable en ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlm).

Parágrafo 2º. No obstante lo aquí dispuesto, en ningún caso la cuantía del subsidio de que trata este decreto podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del valor o precio de la solución de vivienda a adquirir o construir y al noventa por ciento (90%) del valor de la mejora, en la fecha de asignación del subsidio.

Artículo 13. Vigencia del subsidio. La vigencia de los subsidios correspondientes al sistema que regula el presente decreto será de doce (12) meses calendario, contados desde el día 1º del mes siguiente a la fecha de la publicación de su asignación. Para el caso de las postulaciones colectivas, dicha vigencia podrá ser hasta de quince (15) meses, siempre y cuando lo permitan las normas sobre vigencia presupuestal, para el caso de los recursos del Inurbe.

Artículo 14. 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 al subsidio no implica la pérdida del derecho a postular nuevamente.

Artículo 15. Modalidades de soluciones de vivienda a las cuales puede aplicarse el subsidio.

El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata éste decreto se podrá aplicar a programas de soluciones de vivienda nueva, a construcción en sitio propio y a soluciones de mejoramiento de vivienda.

Artículo 16. Modalidades de soluciones de vivienda nueva. Las soluciones de vivienda nueva a adquirir o construir, mediante la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda, podrán ser unidades básicas por desarrollo progresivo, unidades básicas y viviendas mínimas.

La adquisición de vivienda es el proceso mediante el cual el beneficiario de un subsidio familiar obtiene su solución de vivienda en el mercado, mediante la celebración y registro de un contrato de compraventa, dentro de los planes declarados elegibles por la entidad competente.

La construcción en sitio propio se refiere al proceso por el cual el beneficiario del subsidio obtiene su solución de vivienda mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad o de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, o participa como afiliado en programas colectivos de construcción, a través de una entidad que promueva tales programas.

Parágrafo 1º. Sin perjuicio de lo dispuesto por las normas urbanísticas municipales, para los efectos de lo previsto en este decreto, se entiende como lote urbanizado, para cualquier modalidad de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía y las obras de vías y espacios públicos completos.

Parágrafo 2º. Para postulantes que estén incorporados en programas de reasentamientos de familias contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio o distrito, por causas tales como alto riesgo no mitigable, obra pública, renovación urbana y reordenamiento urbano, y les sea promovida y financiada en su totalidad la solución de vivienda nueva, mediante créditos puente, por parte de la entidad territorial o unidades administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de implementar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, el Subsidio familiar de vivienda servirá para amortizar el valor de dicho crédito puente.

Artículo 17. Unidad por desarrollo progresivo. Es la solución de vivienda cuya construcción se efectúa en dos etapas, comprendiendo la primera etapa como mínimo, la adquisición de un lote urbanizado y la segunda etapa, la ejecución de la unidad básica de vivienda.

La entidad responsable del plan deberá desarrollar esta unidad en la modalidad de postulación colectiva y asegurar la financiación total de la solución, incluyendo el desarrollo de la segunda (2ª) etapa, así como la asistencia técnica necesaria para que la misma se desarrolle dentro del plazo de vigencia del subsidio.

Artículo 18. Unidad Básica. Es la solución de vivienda que, además del lote urbanizado, incluye una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina, lavadero, baño con sanitario, lavamanos y ducha, que contemple la posibilidad de desarrollo hasta una vivienda mínima.

Artículo 19. Vivienda mínima. Es la solución de vivienda que además de la unidad básica incluye espacios independientes para alcobas.

Artículo 20. Construcción en sitio propio. Se entiende por construcción en sitio propio la construcción de vivienda que pretende adelantar la familia postulante al subsidio familiar de vivienda, en un lote de terreno cuyo dominio se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante.

Parágrafo. Para todos los casos, los programas realizados con base en terrazas o cubiertas de losa se asimilarán a lote propio. Igualmente, las viviendas nuevas resultantes de proyectos de redensificación, renovación o redesarrollo urbano, se asimilarán a proyectos de construcción en sitio propio.

Artículo 21. Soluciones de mejoramiento de vivienda. Es la solución de vivienda que permite la superación de una o varias de las carencias básicas de la vivienda, cuyo título de propiedad se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar de los postulantes, a excepción de las viviendas que hagan parte de programas municipales de legalización de las urbanizaciones, en los términos establecidos en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989.

Cuando la solución habitacional que se proyecta, sea de mejoramiento, el hogar postulante debe habitar una vivienda de su propiedad, o de alguno de los miembros del hogar, que presente al menos una de las siguientes situaciones:

- Carencia de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado.
- Carencia de baños y/o cocina.
- Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- Construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- Existencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto (incluyendo sala, comedor y dormitorios).

Las postulaciones para mejoramiento se realizarán a través de la modalidad de postulación colectiva.

Parágrafo 1º. En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio.

Parágrafo 2º. Para mejoramiento de vivienda, las entidades otorgantes no podrán destinar más del diez por ciento (10%) de recursos del presupuesto anual del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 22. Otras entidades participantes en la política de vivienda de interés social. Los municipios y distritos, en su carácter de instancias responsables a nivel local de la política en materia de vivienda y desarrollo urbano, participarán en el programa de subsidios a la demanda, de conformidad con las reglas y modalidades establecidas en el presente decreto.

Las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, las Cajas de Compensación Familiar, las Unidades Administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales u otras entidades con personería jurídica vigente, que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda, podrán participar en los diferentes programas de vivienda a los cuales los beneficiarios podrán aplicar sus subsidios, en los términos previstos en la Ley 3ª de 1991 y normas reglamentarias.

Parágrafo. Las postulaciones realizadas por las Organizaciones No Gubernamentales, incluidas las Organizaciones Populares de Vivienda, se realizarán a través de postulación colectiva. Su participación se podrá hacer mediante aportes no reembolsables, certificados por su Revisor Fiscal y soportados en los documentos contables del caso. Los aportes en tierra no urbanizada, en todos los casos se entenderán equivalentes, como máximo, al diez por ciento (10%) del valor de la solución de vivienda y se podrán adicionar como ahorro programado para efectos de la calificación del hogar postulante.

CAPÍTULO II

Procedimientos de acceso al subsidio familiar de vivienda

SECCIÓN I

Postulación a los subsidios

Artículo 23. Modalidades de la postulación. La solicitud de asignación de los subsidios familiares de vivienda se hará mediante postulación, dado el cumplimiento de las condiciones de ahorro previo, bajo las modalidades de ahorro programado y realización de aportes periódicos en las entidades captadoras de recursos indicadas en el inciso siguiente, y la financiación complementaria para la obtención de la solución de vivienda.

El ahorro previo, en la modalidad de ahorro programado, se realizará con establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria; cooperativas de ahorro y crédito y multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, previamente autorizadas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, para el ejercicio de la actividad financiera, vigiladas por esta misma entidad e inscritas en el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, Fogacoop. El ahorro previo, en la modalidad de aportes periódicos, se realizará en Fondos Comunes Especiales administrados por Sociedades Fiduciarias, cuya finalidad específica sea que sus aportantes adquieran vivienda; y en Fondos Mutuos de Inversión vigilados por la Superintendencia de Valores; así mismo se considerará ahorro previo, en la modalidad de aportes periódicos, las cesantías depositadas en los fondos públicos o privados de cesantías o en el Fondo Nacional de Ahorro. El monto del ahorro previo deberá ser como mínimo igual al diez por ciento (10%) del valor de la solución de vivienda a adquirir o a construir o del valor del mejoramiento y deberá conformarse en un período no inferior al establecido en el artículo 30 del presente decreto.

La postulación al subsidio familiar de vivienda podrá ser individual o colectiva. Se denomina postulación individual aquella en la cual un hogar, en forma independiente, solicita el subsidio para la adquisición de vivienda. Se denomina postulación colectiva aquella en la cual un grupo de hogares solicita el subsidio, para su aplicación a soluciones de vivienda que conforman un proyecto en el que participen los postulantes.

Artículo 24. De las postulaciones colectivas. Las postulaciones Colectivas se realizan a través de las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, las Cajas de Compensación Familiar, los constructores, las unidades administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales u otras entidades con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda de interés social para sus asociados, afiliados o vinculados, que hayan definido conjuntamente un proyecto de vivienda al cual aplicarán el subsidio, el cual podrá ser de mejoramiento, adquisición o construcción de vivienda, de conformidad con los planes establecidos en el presente decreto. La financiación de

tales postulaciones se hará a través de aportes económicos solidarios y su ejecución se realizará por sistemas de autogestión o participación comunitaria, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989 y del Decreto 2391 de 1989.

Se entiende por financiación a través de aportes económicos solidarios aquella en la cual los afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de las dos modalidades. Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria aquellos en los cuales el proyecto se desarrolla con la participación de todos los afiliados administrativa, técnica o financieramente. Estos últimos pueden ser por autoconstrucción o por construcción delegada.

En la postulación colectiva, las condiciones de ahorro previo y crédito se evaluarán individualmente y, de igual forma se otorgarán los subsidios a cada socio, miembro o afiliado postulante.

En las postulaciones colectivas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Referirse únicamente a viviendas Tipos 1 y 2 en todos los municipios y, Tipo 3 en municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes y a programas de mejoramiento.
2. Los integrantes del grupo deberán ser afiliados a la misma Caja de Compensación Familiar o estar todos por fuera del sistema de Cajas. No obstante, las Cajas de Compensación Familiar podrán hacer o promover alianzas o uniones temporales, para conformar proyectos colectivos entre ellas mismas y entre ellas y el Inurbe.
3. El número de afiliados que conforman el grupo que postula no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a cien (100), salvo lo establecido en el parágrafo 2º del artículo 11 del presente decreto.
4. Acreditar la propiedad del lote o terreno, cuando a ello haya lugar y la correspondencia entre el número de lotes y postulantes.
5. Los afiliados beneficiados sólo podrán aplicar sus subsidios al pago del precio de adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda incluida en el proyecto presentado y declarado elegible.

Parágrafo 1º. Los aportes económicos solidarios, realizados en trabajo, no reemplazarán para ningún efecto el ahorro previo.

Parágrafo 2º. En las Postulaciones Colectivas el ahorro previo podrá estar conformado por el terreno sobre el cual se plantea el desarrollo del programa de vivienda, siempre y cuando se acredite su propiedad por parte de los postulantes o de las entidades promotoras de programas, diferentes a las empresas constructoras y su destinación exclusiva a dicho programa. El terreno debe estar libre de todo gravamen o hipoteca o condición resolutoria. Este ahorro se estimará en un diez por ciento (10%) del valor de las respectivas soluciones de vivienda, en el caso del terreno en bruto, y hasta en un veinte por ciento (20%), en el caso de terrenos urbanizados.

Parágrafo 3º. En la postulación colectiva se presentará en forma simultánea la postulación y el respectivo proyecto donde se aplicarán los subsidios. El proyecto deberá contar con la declaración de elegibilidad de la entidad competente.

Artículo 25. Postulación para programas en sitio propio. Podrán desarrollar proyectos de

construcción en sitio propio, con fines de obtener el Subsidio Familiar de Vivienda para sus asociados, afiliados o vinculados: las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, las Cajas de Compensación Familiar, los constructores, las unidades administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales u otras entidades con personería jurídica vigente, que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda de interés social. Los proyectos se realizarán con base en lotes individuales, loteos, terrazas o en divisiones de propiedad horizontal.

La construcción propuesta deberá contar con licencia de construcción y disponibilidad inmediata, mediante la conexión a redes matrices, de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, según certificados expedidos por las respectivas empresas de servicios públicos, sin perjuicio de la reglamentación mínima del municipio.

En todos los casos de construcción en sitio propio, el plan correspondiente deberá desarrollarse bajo la modalidad de postulación colectiva.

Parágrafo. Todos los esquemas de construcción, en cualquier modalidad, deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior a los topes legales de precio de vivienda de interés social subsidiable.

Artículo 26. Requisitos que deben presentar las entidades oferentes en postulación colectiva.

Las entidades que deseen participar en la presentación de programas de vivienda de interés social, que se realicen con base en postulación colectiva, deberán acreditar ante el Inurbe los siguientes requisitos:

- a).Estar legalmente constituida e inscrita en la Cámara de Comercio respectiva;
- b).Estar inscrita en el Registro Unico de Proponentes;
- c).Demostrar una capacidad financiera de contratación igual o mayor al valor total del proyecto presentado para declaratoria de elegibilidad;
- d).Demostrar una experiencia mínima de dos (2) años en gestión y promoción de vivienda;
- e).Estar sometida a auditoría externa.

Parágrafo 1º. La experiencia mínima, exigida a la entidad, se podrá suplir con la demostración de 10 años de experiencia específica en gestión y promoción de vivienda por parte del representante legal de la entidad oferente.

Parágrafo 2º. Cuando la Organización Popular de Vivienda no cumpla con los requisitos establecidos en los literales c) y d), éstos se podrán suplir con un aval de un organismo de segundo grado -Federación de Vivienda- legalmente reconocida que cumpla, además, con los requisitos exigidos de capacidad de contratación y de tiempo de experiencia. La organización de segundo grado responderá solidariamente en todos los aspectos, ante la entidad otorgante del subsidio, por la postulación realizada por la Organización Popular de Vivienda avalada por ella.

En tal caso, el valor del proyecto afectará la capacidad financiera residual de la organización de segundo grado que avale a la Organización Popular de Vivienda.

Parágrafo 3º. Las entidades territoriales o las unidades administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, participarán por derecho propio como oferentes en programas de

vivienda de interés social con postulación colectiva.

Artículo 27. Del Registro de Ahorradores. El acceso al módulo de demanda del Sistema de Información del Subsidio se realizará mediante la inscripción en el Registro de Ahorradores, en el cual se inscribirán las personas interesadas en ser beneficiarias del Subsidio Familiar de Vivienda.

Para solicitar su inscripción en el Registro de Ahorradores, los interesados en ser beneficiarios del subsidio de que trata este decreto deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Abrir una Cuenta de Ahorro para la Vivienda o realizar los aportes periódicos en los fondos comunes especiales o en los fondos mutuos de inversión, vigilados por la Superintendencia de Valores, a nombre del inscrito o su cónyuge o uno de los miembros del hogar beneficiario. Tal obligación es extensiva incluso en los casos en que el compromiso de ahorro se realice en cesantías o en terrenos, de acuerdo con lo previsto en los artículos 24 y 42 del presente decreto.

2. Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro de Ahorradores, en el cual se incluirá la identificación completa de los integrantes del hogar del ahorrador, con indicación de su ocupación e ingresos mensuales.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 45 de este decreto, con el fin de mantener el principio de equidad y estimular la generación de oferta de viviendas de los Tipos 1, 2 y 3, los respectivos interesados se inscribirán en el Registro de Ahorradores con una antelación no inferior al plazo del ahorro previo establecido en el artículo 30 del presente decreto. En estos eventos, en lugar de la apertura de la Cuenta de Ahorro para la Vivienda o de la iniciación de los aportes periódicos para el ahorro previo para la vivienda, se deberá acreditar la financiación complementaria con recursos de subsidios de otras fuentes.

Artículo 28. Inscripción en el Registro de Ahorradores. La inscripción en el Registro de Ahorradores se hará simultáneamente con la iniciación del ahorro previo en cualquiera de sus dos modalidades. Las entidades captadoras de recursos reportarán este hecho al Sistema de Información del Subsidio.

En los casos en que no se requiera ahorro previo o éste se encuentre representado por terrenos, la inscripción en el registro de ahorradores se realizará en las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 29. Suministro de información sobre el ahorro previo. Además de la información de la iniciación del ahorro previo, las entidades captadoras de recursos deberán allegar a la entidad operadora del Registro de Ahorradores del Sistema de Información del Subsidio, trimestralmente y en medio magnético, la información detallada que se requiera para mantener actualizado dicho Registro.

Artículo 30. Plazo del ahorro previo. Quienes se encuentren inscritos en el Registro de Postulantes, de acuerdo con las normas del Decreto 824 de 1999 y quienes lo hicieren, de acuerdo con las normas del presente decreto, deberán acreditar como mínimo, en el año 2000 y 2001, un período de ahorro previo de tres (3) meses. Quienes lo hagan para las postulaciones del año 2002 deberán acreditar, como mínimo, un período de ahorro de seis (6) meses. El período de ahorro previo mínimo de 12 meses se aplicará para las postulaciones del año 2003 y siguientes.

Artículo 31. Registro de postulantes. Las personas inscritas en el Registro de Ahorradores, que cumplan con los requisitos de ahorro previo y evaluación de su capacidad de crédito, cuando éste

se requiera, podrán solicitar el Subsidio Familiar de Vivienda mediante su ingreso al Registro de Postulantes, en las entidades otorgantes del subsidio.

La postulación se realizará mediante el diligenciamiento del formulario de postulación y la entrega de los documentos que se señalan a continuación:

1. Copia de las comunicaciones recibidas por las entidades captadoras de recursos, en las cuales se avisa el hecho de la postulación y la ratificación de aplicar la totalidad del ahorro previo para la vivienda que se adquirirá con el subsidio, con la consecuente inmovilización de los mismos, en los términos previstos en los artículos 38 y 42 de este decreto.

2. Informe de la evaluación de la capacidad de crédito por parte del establecimiento que lo tramitó, con indicación del monto del préstamo al cual podrá acceder el postulante, en caso de requerirse para completar el valor de la vivienda. En caso de no utilizarse financiación, se acreditará la disponibilidad inmediata de los recursos para la obtención de la solución de vivienda, en la forma señalada en el artículo 44 de este decreto.

3. Registro civil de matrimonio, prueba de unión marital de hecho y registro civil de nacimiento de los demás miembros que conforman el hogar.

4. Documento expedido por la autoridad competente que acredite la condición de mujer cabeza de hogar, cuando fuere del caso.

5. Carné o certificación municipal del puntaje Sisben, para quien lo posea.

6. Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los cónyuges que conforman el hogar postulante, el cual incluirá la actualización de la información socioeconómica de los miembros del hogar; la condición de mujer cabeza de hogar, cuando a ello hubiere lugar; la Caja de Compensación Familiar y Fondo de Cesantías a los cuales se encuentren afiliados al momento de postular, si fuere del caso; el municipio en el cual desea aplicar el subsidio. Cuando se trate de postulaciones colectivas, en el formulario se determinará el correspondiente plan o conjunto de soluciones.

7. Declaración jurada de que el postulante, su cónyuge y los demás miembros del hogar, cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, que no están incurso en las inhabilidades para solicitarlo y que sus ingresos familiares no son superiores al equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales (4 smlm).

8. Autorización para la verificación de la información suministrada por el postulante y de su destinación para los fines del subsidio y la aceptación de la exclusión automática del sistema de postulación al subsidio, en los casos de verificarse falsedad o fraude en la información o la documentación.

9. En postulaciones colectivas, certificación de aportes del municipio o de una Organización No Gubernamental, en terrenos para planes previamente declarados elegibles, o en efectivo, cuando a ello hubiere lugar. En caso de terrenos no desenglobados, el aporte de cada postulante será el correspondiente a la parte alícuota sobre el valor del mismo.

Parágrafo 1º. Dentro de los recursos propios a acreditar por parte del postulante, se podrán incluir las cuotas iniciales entregadas al vendedor del inmueble respectivo, cuando así se haya pactado entre las partes.

Parágrafo 2º. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 28 del presente decreto, se ingresará al Registro de Ahorradores y Postulantes, inscribiéndose ante el Inurbe, las unidades administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda y otros puntos de atención y recepción de información, que determine la entidad otorgante del subsidio.

Parágrafo 3º. Los afiliados a una Caja de Compensación Familiar ingresarán al Registro de Ahorradores y Postulantes inscribiéndose ante la Caja en la cual se encuentran afiliados y no tendrán que acreditar aquellos documentos que se encuentren debidamente actualizados en la respectiva Caja.

Artículo 32. Período de postulación. Los inscritos en el Registro de Postulantes, que no fueren beneficiarios en una asignación, podrán continuar como postulantes hábiles para las asignaciones de la totalidad del año calendario.

Si no fueren beneficiarios en las demás asignaciones de dicho año, para continuar siendo postulantes en las asignaciones del año siguiente deberán manifestar tal interés, mediante una comunicación escrita dirigida a la entidad donde postularon por primera vez. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de mantenerse en el Registro de Postulantes mediante la actualización de la información, cuando correspondiere. En todo caso, la comunicación del interés o la actualización de la información deberá acompañarse de la certificación actualizada de los ahorros, en donde conste su antigüedad, el saldo y la inmovilización de los mismos.

Parágrafo. La entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda ante la cual se realiza la inscripción en el Registro de Postulantes, al igual que las entidades que ésta autorice para tal efecto, verificarán que la documentación se encuentra completa y entregarán un desprendible acreditando tal hecho. Dicha entidad será responsable del envío de la información correspondiente a la entidad operadora del sistema de información del subsidio, a través de los medios establecidos en el reglamento de operación del mismo, dentro de los plazos que se establezcan al efecto.

Artículo 33. Duplicidad de postulaciones. Ningún hogar podrá acceder al sistema de información del subsidio con más de una solicitud de postulación, así sea a través de diferentes registros de las personas integrantes del hogar. Si se infringe esta prohibición, las solicitudes correspondientes serán eliminadas de inmediato mediante el mecanismo que se establezca al efecto. Si se detectare su infracción con posterioridad a la asignación del subsidio, éste no será pagado y si ya ha sido pagado en parte o totalmente, se ordenará su restitución indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se asignó.

La infracción de esta norma implicará la pérdida del derecho a nuevas postulaciones durante un período de diez (10) años.

SECCIÓN II

Sistema de ahorro previo para la vivienda

Artículo 34. Sistema de ahorro previo. Los aspirantes al Subsidio Familiar de Vivienda se comprometerán a realizar aportes mensuales, con el fin de reunir el ahorro previo para la adquisición de una vivienda de interés social, durante un periodo de tiempo determinado.

El valor de los depósitos a realizar en cada mes, para alcanzar el porcentaje mínimo establecido, se calculará en pesos.

Parágrafo 1º. El ahorrador podrá cambiar semestralmente los términos del compromiso adquirido, sin que tales cambios afecten la antigüedad del ahorro previo.

Parágrafo 2º. El tiempo convenido para el ahorro de que trata este artículo no podrá ser inferior a lo establecido en el artículo 30 del presente decreto, contado a partir del día del inicio del ahorro previo.

Parágrafo 3º. Los ahorradores podrán realizar aportes extraordinarios a su ahorro previo.

Artículo 35. Cuentas de ahorro para la vivienda. Las personas interesadas en ser beneficiarias de un Subsidio Familiar de Vivienda, en la modalidad de ahorro programado, constituirán depósitos de ahorro en cuentas que se denominarán Cuentas de Ahorro para la Vivienda, en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria, cooperativas de ahorro y crédito y multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, previamente autorizadas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, para el ejercicio de la actividad financiera, vigiladas por esta misma entidad e inscritas en el Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, Fogacoop, y en el Fondo Nacional de Ahorro, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1453 de 1998 y en la Ley 546 de 1999, con el propósito de que acumulen, mediante tal sistema, el ahorro previo requerido para la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 36. Aportes para el ahorro previo para la vivienda. Los postulantes al subsidio Familiar de Vivienda, en la modalidad de aportes periódicos, acumularán los recursos requeridos para el ahorro previo, con aportes realizados en los Fondos Comunes Especiales cuya finalidad específica sea que sus aportantes adquieran vivienda y en los Fondos Mutuos de Inversión.

Estas entidades deberán informar a los suscriptores de manera clara y explícita, al momento del ofrecimiento del servicio, que respecto a los aportes efectuados a dichos fondos no opera el seguro de depósitos del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.

Parágrafo. Los Fondos Comunes Especiales de que trata el presente artículo deberán efectuar sus inversiones en títulos calificados en las categorías que al efecto determine la Superintendencia Bancaria y su reglamento de inversiones deberá contemplar que las mismas se efectuarán, de preferencia, en bonos hipotecarios o en títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización inmobiliaria, siempre que los mismos cumplan con el requisito de calificación mencionado.

Artículo 37. Evaluación del compromiso de ahorro. El cumplimiento del compromiso de ahorro será informado por la entidad captadora de recursos, evaluado por las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, con base en el promedio trimestral. Dicha evaluación deberá ser reportada al operador del Sistema de Información del Subsidio.

El incumplimiento del compromiso de ahorro producirá pérdida de puntaje para esta variable en la calificación de las postulaciones.

Artículo 38. Inmovilización y aplicación del ahorro previo. Con el fin de garantizar su aplicación al pago del precio de adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda, a partir del momento de la postulación el ahorro acreditado será inmovilizado en la entidad en la cual esté depositado, mientras se encuentre vigente la postulación, de acuerdo con la autorización otorgada por el titular al momento de iniciar el ahorro previo.

Una vez comunicada la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda los recursos que constituyen el ahorro previo se aplicarán al pago de la cuota inicial de la solución de vivienda adquirida por el beneficiario, o a su edificación en los casos de construcción en sitio propio o de mejoramiento.

Artículo 39. Retiros anteriores a la postulación. El retiro de recursos que conforman el ahorro previo para la Vivienda implicará la pérdida de antigüedad para efectos de calificación. En tal caso, el ahorrador deberá definir su nuevo compromiso de ahorro para continuar dentro del Registro de Ahorradores.

Parágrafo. Lo anterior no se aplicará cuando el retiro se haga para compra del terreno en las postulaciones colectivas. Igualmente, no se aplicará a los retiros de los aportes extraordinarios previstos en el parágrafo 3° del artículo 34 del presente decreto.

Artículo 40. Traslado de los depósitos. Cada seis (6) meses, los ahorradores podrán trasladar libremente sus recursos entre las entidades captadoras, siempre y cuando no esté vigente la postulación al Subsidio Familiar de Vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán realizar traslados a la entidad financiera que otorgue al postulante el préstamo de largo plazo para vivienda, sin que se aplique el término previsto en el inciso anterior.

Parágrafo 1°. Los traslados de que trata este artículo no implicarán la modificación en el compromiso de ahorro establecido, ni interrupción en su permanencia o antigüedad.

Parágrafo 2°. En todo caso, el traslado de los recursos se realizará directamente entre las entidades, sin que haya lugar a la entrega de los mismos a los ahorradores.

Artículo 41. Contraprestaciones. La conformación del ahorro previo genera el derecho a postular al Subsidio Familiar de Vivienda, pero en ningún caso implica el derecho a su asignación.

SECCIÓN III **Ahorro en cesantías**

Artículo 42. Ahorro en cesantías. El ahorro previo en esta modalidad implicará el compromiso, por parte del interesado en ser beneficiario de un Subsidio Familiar de Vivienda, de aplicar a la vivienda sus cesantías depositadas en fondos privados o públicos que se especialicen en la administración de cesantías y en el Fondo Nacional de Ahorro, así como los aportes que en el futuro se depositen en su nombre, dentro de los montos y plazos establecidos.

Para efectos de la calificación de las postulaciones, la antigüedad de este ahorro se contará a partir de la fecha de la orden de inmovilización por parte del postulante. Pese a lo anterior, la antigüedad de la orden de inmovilización de las cesantías no será condición para la postulación al subsidio familiar de vivienda. Cuando el monto de las cesantías no cubra el diez por ciento (10%) exigido de ahorro previo, el monto faltante se reunirá a través de cualquiera de las modalidades del ahorro previo indicadas en el presente decreto. Cuando las cesantías cubran el 80% o más del monto del ahorro previo, el postulante podrá completarlo a efectos de quedar habilitado como postulante al subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo. Cuando las cesantías no hayan sido transferidas a la entidad especializada para su

manejo, la institución o empresa donde se encuentre la cesantía certificará su disponibilidad inmediata y el compromiso del interesado en ser beneficiario del subsidio familiar de vivienda, cumpliendo con lo establecido en el presente decreto.

Artículo 43. Compromiso de no retiros y aplicación de las cesantías. Lo dispuesto en los artículos 34 al 38 de este decreto se aplicará en lo pertinente al ahorro previo para la vivienda conformado con cesantías. De igual manera, el Fondo Nacional de Ahorro y los fondos públicos o privados de cesantías suministrarán trimestralmente, a la entidad operadora del Sistema de Información del Subsidio, en medio magnético, la información detallada que se requiera para mantenerlo actualizado.

SECCIÓN IV

Ahorro en las postulaciones colectivas

Artículo 44. Ahorro previo en las postulaciones colectivas. En las postulaciones colectivas, cuando el ahorro previo esté conformado por terrenos, para determinar el período del mismo se tendrá como punto de partida la fecha de iniciación del ahorro previo, si el producto del ahorro se utilizó en la adquisición del terreno o, en su defecto, la fecha de compra del terreno, siempre que el predio se encuentre libre de todo gravamen.

La financiación complementaria para la obtención de la solución de vivienda, cuando se requiera, será acreditada mediante la evaluación de la capacidad de crédito del postulante o con la verificación del monto de los recursos propios, conformados por la suma del ahorro previo y el subsidio, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

Parágrafo 1º. Los interesados en ser beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en cualquier modalidad de postulación, para aplicarlo a compra, adquisición o mejoramiento de viviendas Tipos 1 y 2 en todos los municipios y Tipo 3 en municipios con población superior a los quinientos mil (500.000) habitantes, que dispongan de financiación total de la solución de vivienda, mediante otras fuentes de subsidio municipal o de Organizaciones No Gubernamentales o por donación de entidades nacionales o internacionales, no tendrán que acreditar el requisito del ahorro previo.

Parágrafo 2º. En los casos de construcción en sitio propio y de mejoramiento, el diez por ciento (10%) de ahorro previo mínimo se calculará sobre el valor del presupuesto de construcción correspondiente.

Parágrafo 3º. En los programas de mejoramiento, el terreno no podrá considerarse como ahorro previo, aun cuando deba certificarse la propiedad del mismo. Se exceptúa lo establecido en el artículo 21 del presente decreto en lo concerniente al programa de titulación o proceso de legalización.

SECCIÓN V

Obligaciones de los postulantes a los subsidios

Artículo 45. Cumplimiento del ahorro previo. Será responsabilidad de cada uno de los ahorradores la verificación del cumplimiento de su meta de ahorro previo en plazo y montos. Para tales efectos, consultarán lo relacionado con el cumplimiento de su compromiso de ahorro directamente ante las entidades captadoras de recursos en donde realizan su ahorro previo.

De igual forma, quienes pueden postular sin cumplir el requisito del ahorro previo por disponer

de la financiación total de la vivienda, serán responsables de su inscripción en el Registro de Ahorradores.

Artículo 46. Evaluación de la capacidad de crédito. Los ahorradores inscritos, que cumplan con el requisito del ahorro previo, procederán a solicitar una evaluación de su capacidad de crédito para la adquisición, construcción o mejoramiento de la solución de vivienda, salvo que dicho crédito no se requiera.

Si el ahorrador dispone de recursos propios adicionales al subsidio, para financiar la solución de vivienda, deberá acreditar al momento de la postulación la disponibilidad de tales recursos en cesantías, ahorro previo, cuota inicial, propiedad del terreno o en aportes, certificados por organizaciones no gubernamentales o por municipios.

La evaluación y acreditación de la capacidad de crédito del postulante podrá ser realizada por el establecimiento de crédito, cooperativa de ahorro y crédito y multiactiva e integral con sección de ahorro y crédito, en la cual posea la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, por el Fondo Nacional de Ahorro, por un Fondo de Empleados vigilado por la Superintendencia de la Economía Solidaria, por un Fondo Mutuo de Inversiones vigilado por la Superintendencia de Valores, por un constructor o promotor privado vigilado por la Superintendencia de Sociedades, por las unidades administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito y por los Fondos de Vivienda Departamentales y las Cajas de Compensación Familiar cuando financien la compra de la vivienda.

Parágrafo 1º. La evaluación de la capacidad de endeudamiento por parte de un establecimiento de crédito, no se entenderá como un compromiso por parte de éste de otorgar el respectivo crédito.

Parágrafo 2º. La evaluación de la capacidad de endeudamiento para la obtención de la solución de vivienda, por parte de una entidad diferente a un establecimiento de crédito, se hará con la certificación de aprobación del crédito hipotecario correspondiente, cuyo valor en ningún caso podrá exceder el 80% del precio de la vivienda.

Artículo 47. Destinación del subsidio. El Subsidio Familiar de Vivienda se destinará al abono de la cuota inicial o al pago de la solución de vivienda adquirida por el beneficiario, al valor de su edificación para el caso de construcción en sitio propio, al mejoramiento de la vivienda del postulante o al abono del crédito en los casos establecidos en el parágrafo 2º del artículo 16 del presente decreto.

En las postulaciones individuales, el valor del subsidio será consignado directamente en la entidad captadora de recursos de ahorro previo para la vivienda elegida por el beneficiario, una vez se acredite la promesa de compraventa. El monto del subsidio quedará inmovilizado en dicha entidad, rentando los intereses del caso, hasta que se autorice por parte de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda su giro al vendedor de la solución de vivienda. Los rendimientos financieros harán parte integral del subsidio.

En las postulaciones colectivas, el valor del subsidio se consignará, previa autorización del beneficiario, en una cuenta establecida para tal fin por parte de la organización promotora del proyecto, una vez ésta entregue a la entidad otorgante la garantía establecida para el giro anticipado del subsidio. Cuando no se entregue la garantía establecida de que trata el artículo 59 del presente decreto, el valor del subsidio se consignará en las mismas condiciones de las postulaciones individuales.

Parágrafo 1º. Para estos efectos, los recursos del subsidio quedarán inmovilizados hasta que puedan aplicarse para el pago de la cuota inicial de la solución de vivienda adquirida por el beneficiario o a su edificación, en los casos de construcción en sitio propio o de mejoramiento.

Parágrafo 2º. Quienes hubiesen resultado beneficiarios de la asignación del subsidio y no tuvieran ahorro previo para la vivienda, por no requerirse según lo previsto en este decreto, deberán proceder a la apertura de cuentas de ahorro para la vivienda, en las entidades autorizadas para la modalidad de ahorro programado.

Parágrafo 3º. En los casos de proyectos financiados con recursos de promoción de oferta de los Fovis de las Cajas de Compensación Familiar, el giro del subsidio se podrá realizar directamente al constructor para abonar a su deuda con el Fovis respectivo, una vez se entregue la autorización del beneficiario del subsidio para su giro al constructor y éste último cumpla con las garantías establecidas por la entidad otorgante.

SECCIÓN VI

Calificación y asignación de subsidios

Artículo 48. Períodos de asignación. Periódicamente, en las fechas definidas por la Junta o Consejo Directivo de la entidad otorgante, se realizarán las asignaciones del Subsidio Familiar de Vivienda, en las cuales participarán los inscritos en el Registro de Postulantes.

Las postulaciones serán recibidas en el referido Registro, con una antelación no inferior a quince (15) días a la fecha prevista para la correspondiente asignación.

Artículo 49. Verificación de información. Antes de proceder a la calificación de las postulaciones, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda verificará la información suministrada por los postulantes, en la forma que señale al respecto su Junta o Consejo Directivo.

La falsedad o fraude de la información, que se detectare en las postulaciones, implicará la eliminación de las mismas y la imposibilidad para solicitar de nuevo el subsidio por parte del postulante, durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Artículo 50. Criterios de calificación de las postulaciones. Una vez surtido el proceso de verificación de la información, cada entidad otorgante calificará en forma automática cada una de las postulaciones aceptables que conforman el Registro de Postulantes, esto es, aquellas que no se hubieren rechazado por inconsistencia o falsedad en la información.

Teniendo en cuenta que los aportes para la solución de vivienda que puede realizar un hogar se definen en función de su nivel de ingresos y del número de miembros del mismo, la calificación de las postulaciones se realizará de acuerdo con la ponderación de las variables de ahorro previo y condiciones socioeconómicas de los postulantes. Estas variables son:

1. Mayor número de miembros del hogar.
2. Condiciones socioeconómicas de acuerdo con los puntajes del Sisben, que evidencien mayor nivel de pobreza, en el caso de postulantes que presenten carné o certificación municipal del puntaje Sisben.
3. Menor valor de la vivienda a la cual el postulante aplicará el subsidio.

4. Condición de mujer cabeza de hogar.
5. Ahorro previo, con ponderación del mayor porcentaje de ahorro en relación con el valor de la vivienda a adquirir, el tiempo del ahorro y el cumplimiento del compromiso.
6. Cesantías comprometidas para la vivienda, con ponderación del mayor porcentaje de cesantía en relación con el valor de la vivienda a adquirir, el período de depósito de las cesantías y el cumplimiento del compromiso.
7. Número de veces que el postulante ha participado en el proceso de asignación de subsidios, sin haber resultado beneficiario, siempre y cuando haya mantenido la inmovilización del ahorro mínimo pactado para la postulación.

Los puntajes a aplicar a cada una de las variables son los establecidos en el Decreto 1396 de 1999 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

Parágrafo. La calificación de las postulaciones para mejoramiento se hará de manera independiente, aplicando la misma fórmula de calificación.

Artículo 51. Puntaje promedio en postulaciones colectivas. En el caso de las postulaciones colectivas, previstas en este decreto, el puntaje de cada uno de sus miembros será el promedio del grupo, obtenido mediante la suma de los puntos de cada uno de los integrantes postulantes dividida por el número de postulantes miembros del grupo.

Artículo 52. Proceso de asignación de subsidios. Una vez calificadas cada una de las postulaciones aceptables, la entidad otorgante las ordenará en forma secuencial descendente, de manera automática, para conformar una lista de postulantes calificados. La asignación de los subsidios se efectuará mediante la aplicación de los recursos disponibles en cada entidad otorgante a los postulantes que les corresponda, de acuerdo con el referido orden secuencial de las listas de postulantes calificados. La asignación incluirá las postulaciones correspondientes a las mejores calificaciones, hasta completar el total de los recursos disponibles para cada entidad otorgante. Si los recursos no son suficientes para atender el monto total de subsidio solicitado por el postulante individual alcanzado por el corte, tanto ese postulante como los que le siguen en el orden secuencial serán excluidos de la correspondiente asignación.

Del total de los recursos disponibles en cada entidad otorgante, para cada período, se deducirán los valores de los subsidios correspondientes a reclamaciones aceptadas, de conformidad con lo señalado en el artículo 57 de este decreto.

Parágrafo 1º. Para los efectos aquí dispuestos, se entenderá como recursos disponibles para cada entidad otorgante, en el caso de las Cajas de Compensación Familiar, el presupuesto disponible para el período de asignación correspondiente, de acuerdo con el plan anual de ejecución de recursos presentado a la Superintendencia del Subsidio Familiar. Para el caso de los recursos del Inurbe, será el presupuesto para el período fijado por la Junta Directiva, con base en los respectivos cupos departamentales indicativos.

Parágrafo 2º. El Inurbe y las Cajas de Compensación Familiar no asumirán compromiso alguno frente a los postulantes no beneficiados con la asignación.

Artículo 53. Asignación en postulaciones colectivas. Si el corte al que se refiere el artículo anterior, esto es, el resultante de aplicar los recursos disponibles para cada entidad otorgante al orden secuencial de postulaciones, no alcanza a incluir a la totalidad de los miembros de una postulación colectiva, los subsidios se asignarán de acuerdo con la disponibilidad de los recursos, en estricto orden secuencial de la calificación individual de las familias. El resto de los hogares que conforman la postulación colectiva se mantendrán automáticamente en el registro de

postulantes y recibirán el subsidio en la o en las próximas asignaciones del mismo por parte de la entidad otorgante, manteniendo el mismo orden secuencial hasta completar la totalidad del grupo postulante, sin necesidad de que su postulación sea nuevamente calificada.

Artículo 54. Remanentes en la asignación del subsidio. Las Cajas de Compensación Familiar deberán aplicar a la asignación de los subsidios familiares de vivienda, en cada vigencia anual, la totalidad de los recursos de los respectivos Fondos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, incluidos sus rendimientos, con exclusión de los recursos que efectivamente se comprometan en promoción de oferta y los recursos para crédito hipotecario. Una vez realizado el corte anual en cada una de las entidades otorgantes, los excedentes de recursos se aplicarán, previo concepto del Ministerio de Desarrollo Económico, mediante resolución de la Superintendencia del Subsidio Familiar, en la siguiente forma:

1. Los remanentes de cada una de las Cajas de Compensación Familiar se aplicarán a la segunda prioridad señalada en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, de acuerdo con los criterios que establezca el Ministerio de Desarrollo Económico y la Superintendencia del Subsidio Familiar, según la información suministrada por las Cajas de Compensación Familiar con corte a 31 de diciembre de cada vigencia anual.

2. Si después de este proceso resultaren excedentes de recursos de Cajas de Compensación Familiar, se aplicarán a la tercera prioridad establecida en el referido artículo 68 de la ley 49 de 1990, esto es, a los postulantes no afiliados a las Cajas de Compensación, de acuerdo con el orden secuencial de la lista de hogares postulantes calificados entregada por el Inurbe.

3. Los excedentes de recursos del Gobierno Nacional se aplicarán a los postulantes afiliados a las Cajas de Compensación Familiar.

4. Cuando los recursos asignados en segunda y tercera prioridad no sean utilizados dentro de la vigencia del subsidio, retornarán a la Caja original.

Parágrafo. Los recursos destinados por las Cajas de Compensación Familiar para la asignación de subsidio familiar de vivienda, durante la vigencia del año 2000, solo pasarán a segunda prioridad a partir del 1° de julio de 2001.

Artículo 55. Oficialización de la asignación. Una vez se cumpla la totalidad del proceso automático de asignación de subsidios, de acuerdo con lo señalado en los artículos anteriores, la entidad otorgante producirá las diferentes listas de beneficiarios y procederá a oficializar la correspondiente asignación, en la forma y plazos que se establezcan al efecto.

Parágrafo. El Inurbe, antes de oficializar la asignación del subsidio familiar de vivienda, deberá obtener la certificación de la firma de auditoría contratada para el efecto.

Artículo 56. Publicación. Cada entidad otorgante publicará, en periódicos de amplia circulación nacional, las listas de postulantes beneficiados, con indicación del orden secuencial de la lista de postulantes calificados, incluyendo el nombre completo del beneficiario, su cédula de ciudadanía, el puntaje total, el municipio y tipo de vivienda a la que deberá aplicarse el subsidio.

La entidad administradora del sistema de información del subsidio remitirá a las entidades captadoras de recursos, copia de las listas de sus respectivos ahorradores beneficiados con la asignación del subsidio, para los efectos de lo dispuesto en los artículos 37 y 44 de este decreto.

Artículo 57. Reclamaciones. Los postulantes no beneficiados en la respectiva asignación, que se

sientan afectados en relación con la calificación y el orden secuencial, tendrán un plazo de quince (15) días calendario desde la fecha de la publicación, a que se refiere el artículo anterior, para presentar por escrito ante la entidad otorgante, las observaciones y reclamos que les merece dicha asignación. Transcurrido dicho plazo no se atenderán reclamaciones. Sólo serán atendidos los reclamos fundados en errores de hecho no imputables a los postulantes, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establezca por resolución el Ministerio de Desarrollo Económico.

Los postulantes cuyos reclamos fueren acogidos serán incorporados a la lista de postulantes beneficiados, previo informe motivado y suscrito por el representante legal de la entidad otorgante y si los recursos resultaren insuficientes, las postulaciones respectivas se harán efectivas en la siguiente asignación.

Artículo 58. Comunicación sobre asignación del subsidio. Las entidades otorgantes de los subsidios de que trata este decreto suscribirán y entregarán a cada uno de los beneficiarios los correspondientes documentos que acrediten la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. Estos documentos indicarán: la fecha de su expedición; el nombre de los miembros del hogar beneficiado; sus cédulas de ciudadanía; el monto del subsidio asignado; la modalidad de vivienda que fue indicada en la postulación; el tope máximo de precio de la vivienda, establecido por el tipo de solución a que se aplique el subsidio; el período de vigencia del subsidio y la fecha a partir de la cual puede ser cobrado; el tipo y monto de ahorro acreditado y el departamento en el cual se utilizará el subsidio.

Artículo 59. El giro anticipado del subsidio. El beneficiario del subsidio podrá autorizar el giro del mismo y de sus rendimientos financieros a favor del vendedor o de la organización o entidad promotora del programa, según sea el caso. Para proceder a ello, el vendedor o quien haga sus veces deberá entregar una garantía que cubra la restitución de los dineros entregados por cuenta del subsidio.

El 100% de los subsidios sólo se podrá entregar de manera anticipada cuando la garantía que entregue el oferente sea el aval bancario. Cuando la garantía sea cualquier otra, los desembolsos de los recursos del subsidio se harán de acuerdo con el avance de obra realmente ejecutada y se podrá desembolsar hasta el 80% del mismo, dejando el 20% restante una vez se presente la escritura debidamente registrada.

La Junta o Consejo Directivo de la entidad otorgante, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario siguientes a la expedición del presente decreto, aprobará el tipo específico de garantía diferente al aval bancario que acepte para la utilización anticipada de los subsidios. Las garantías cubrirán el cien por ciento (100%) de las sumas que sean objeto de restitución.

Para el caso de las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda que incumplan el anterior plazo, el Ministerio de Desarrollo Económico, por medio de Resolución, expedirá un reglamento de garantías que será de obligatorio cumplimiento.

Las entidades otorgantes definirán autónomamente el alcance, actividades y responsabilidades que deben desarrollarse para la vigilancia del uso adecuado de los recursos del subsidio familiar de vivienda. Cuando las entidades otorgantes tengan asignada interventoría externa en los proyectos que se adelanten con recursos del subsidio familiar de vivienda, el interventor podrá realizar las funciones establecidas en el presente artículo.

Parágrafo. Cuando se trate de postulaciones colectivas con ahorro previo representado en el lote

de terreno donde se desarrollará el proyecto, en las cuales la financiación del proyecto dependa por lo menos en un ochenta por ciento (80%) del valor del subsidio familiar de vivienda, se considerará como avance de obra el valor del aporte certificado sobre el lote e, igualmente, se autorizará el primer giro de recursos en proporción a la participación del valor del subsidio en el precio de la solución y se exigirá la contratación de una fiducia de administración y pago de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 60. Giro del subsidio una vez obtenida la solución de vivienda. Cuando no se hiciere uso de la facultad prevista en el artículo 59 del presente decreto, la entidad captadora de recursos girará el valor del subsidio depositado en el sistema de Ahorro Previo para la Vivienda, en favor del vendedor de la solución de vivienda a la cual se aplicará, una vez se acredite el otorgamiento y registro de la escritura pública de adquisición o de declaración de construcción, según la modalidad para la cual se hubiere aplicado el Subsidio Familiar de Vivienda, como se señala a continuación:

a). Si el subsidio se hubiere aplicado al pago del precio de la compraventa de una solución de vivienda, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Copia de la respectiva escritura de compraventa y el certificado de tradición y libertad del inmueble con una vigencia no mayor a 30 días.

2. Copia del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, con autorización de cobro por parte del beneficiario;

b). Si el subsidio se hubiere aplicado a la construcción de una vivienda en lote propio o a mejoramiento, se deberá presentar:

1. Copia de la escritura de declaraciones de construcción o mejoramiento, con la constancia del registro correspondiente.

2. Acta de terminación y recibo a satisfacción de la vivienda construida en sitio propio o el mejoramiento efectuado, en la que se especifique que la misma cumple con las condiciones señaladas en la postulación y en la asignación correspondientes, debidamente firmada por el beneficiario del subsidio.

3. Documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, con autorización de cobro por parte del beneficiario.

Parágrafo 1º. La operación de compraventa, de construcción o mejoramiento, según sea el caso, deberá escriturarse y registrarse dentro del período de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda. Con todo, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a su vencimiento, se podrá proceder a su pago siempre que se acredite que la correspondiente escritura se ingresó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos antes del vencimiento del subsidio y que el respectivo registro se ha realizado.

Parágrafo 2º. Además de las razones aquí señaladas, se podrán realizar los pagos aquí previstos en forma extemporánea en los siguientes casos, siempre y cuando el plazo adicional no supere los cuarenta y cinco (45) días calendario:

1. Cuando encontrándose en trámite la operación de compraventa, la construcción o el mejoramiento al cual se aplicará el Subsidio Familiar de Vivienda, por fallecimiento del beneficiario ocurrido antes de la expiración de su vigencia, sea necesaria la designación de un sustituto.

2. Cuando la documentación completa ingrese oportunamente para el pago del valor del subsidio al vendedor de la vivienda, pero se detectaren en la misma errores no advertidos anteriormente, que sea necesario subsanar.

Parágrafo 3º. Una vez cumplidos los requisitos exigidos, el pago efectivo del subsidio al oferente se hará en los tres días hábiles siguientes. La entidad captadora que retenga tales recursos reconocerá al vendedor de la vivienda la tasa de interés de mora máxima certificada por la Superintendencia Bancaria vigente a la fecha del desembolso efectivo.

Artículo 61. Entrega de subsidios en el caso de créditos puente. En el caso previsto en el parágrafo 2º del artículo 16 del presente decreto, se podrá realizar el proceso de escrituración previa a la asignación del subsidio familiar de vivienda, quedando establecida en ésta lo siguiente:

1. Que la vivienda haya sido recibida a entera satisfacción por parte del beneficiario del crédito.
2. Que la vivienda se encuentra financiada en un tope del 90% por un ente territorial municipal y/o distrital o por la unidad administrativa, dependencia, entidad, ente u oficina que cumpla con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito y el 10% restante como mínimo con recursos del adjudicatario.
3. Que se trate de una vivienda de interés social financiada con el subsidio familiar de vivienda y con la participación del municipio o distrito.
 1. Que los recursos del subsidio familiar de vivienda asignados al beneficiario serán utilizados únicamente para cubrir el crédito puente otorgado por el ente municipal o distrital.
4. Que el valor correspondiente al subsidio será girado directamente a la entidad otorgante del crédito puente.

Artículo 62. Entrega del subsidio para los afiliados al Fondo Nacional de Ahorro. Se podrá asignar y entregar el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social a hogares que hayan suscrito escritura pública de compraventa sobre la solución de vivienda objeto del mismo, con anterioridad a su asignación, cuando para su adquisición se hayan aplicado ahorros representados en cesantías y el producto de un crédito hipotecario del Fondo Nacional de Ahorro y en la escritura de compraventa correspondiente se hayan consagrado como parte del pago recursos provenientes del subsidio y conste la radicación de postulación con fecha anterior a la suscripción de dicha escritura.

Artículo 63. Restitución del valor del subsidio. En los casos en que el beneficiario del subsidio no adquiera, no construya la solución o no ejecute el mejoramiento dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en el sistema de Ahorro Previo para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados, deberá restituirse a la entidad otorgante. Para la restitución del valor del subsidio, la entidad otorgante deberá avisar del vencimiento de la vigencia del subsidio a la entidad captadora quien reintegrará los recursos a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. Si ya se hubiere entregado al vendedor o se hubiere aplicado a su construcción o mejoramiento, se hará efectiva la garantía prevista en el artículo 59 del presente decreto, en cuyo caso el valor de restitución será en pesos constantes.

Parágrafo. El valor constante de restitución estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor (IPC) entre la fecha de recibo del

subsidio y la de restitución.

Artículo 64. Prohibición de enajenar la vivienda y restitución del subsidio. La vivienda adquirida, construida o mejorada con el subsidio familiar de vivienda estará sujeta a la prohibición de enajenarse durante los cinco (5) años siguientes, contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación de subsidio correspondiente, salvo cuando el beneficiario que desee enajenarla restituya el subsidio recibido, en valor constante a la fecha de la restitución.

Todo lo anterior, sin perjuicio de las enajenaciones que pudieren autorizarse de acuerdo con lo señalado en el artículo siguiente.

Artículo 65. Autorización para enajenación. La entidad otorgante podrá autorizar la venta de una vivienda adquirida o construida con el subsidio, cuando se acrediten las razones de fuerza mayor o caso fortuito que justifiquen la necesidad del cambio de vivienda, bajo la condición que el producto de esa enajenación se destine a la adquisición de una vivienda de interés social.

La adquisición de la vivienda a cuyo precio se aplique el producto de la enajenación autorizada, deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses calendario siguientes a la fecha del registro de la enajenación autorizada, so pena de tener que restituir el subsidio. En todo caso, sobre la nueva vivienda deberá constituirse el patrimonio de familia inembargable.

Artículo 66. Obligación de los registradores de instrumentos públicos y de las entidades captadoras de recursos. Los registradores de instrumentos públicos y los funcionarios de las entidades captadoras de recursos, que por su trabajo tengan conocimiento de enajenaciones no autorizadas de viviendas obtenidas con el Subsidio Familiar de Vivienda, dentro del término de cinco (5) años de que trata el artículo 64 del presente decreto, deberán poner tal situación en conocimiento de la respectiva entidad otorgante, para efectos de iniciar el trámite de restitución del subsidio.

Artículo 67. Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante, en los términos expresados en el parágrafo del artículo 63.

Artículo 68. Veracidad de información. Los datos que deberán proporcionar los postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda se contendrán en formularios en los que deberán dejar constancia, bajo juramento, de que son ciertos.

Las entidades otorgantes tendrán la facultad de revisar en cualquier momento la veracidad de la información suministrada por el postulante. Si antes de la asignación o de la entrega del subsidio se comprueba que existió falsedad en los datos suministrados en el formulario de postulación y/o en los documentos que lo acompañan y en los documentos de cobro del subsidio, se resolverá de pleno derecho la asignación del subsidio.

Si después de entregado el subsidio familiar de vivienda, la entidad otorgante comprueba que existió falsedad en los datos suministrados en el formulario de postulación y/o en los documentos que lo acompañan y en los documentos de cobro del subsidio, el Subsidio Familiar de Vivienda

será restituido a la entidad otorgante. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado, ajustado de acuerdo con el valor del salario mínimo legal mensual al momento de la restitución.

SECCIÓN VII

La Oferta de Soluciones de Vivienda

Artículo 69. Sobre la elegibilidad de los planes o conjuntos de vivienda de interés social. Los planes o conjuntos de soluciones de vivienda a los cuales los beneficiarios aplicarán el Subsidio Familiar de Vivienda deberán cumplir con las características y condiciones de viabilidad técnica, legal y financiera establecidas en este decreto, según verificación que realizarán los establecimientos de crédito cuando el plan o conjunto de vivienda requiera crédito o el Inurbe en los otros casos. La entidad contará con un plazo máximo de diez (10) días para expedir la certificación de elegibilidad.

La elegibilidad de los planes o conjuntos de soluciones de vivienda, construcción en sitio propio o mejoramiento, que no requieran de préstamos para su construcción por disponer de recursos propios y/o de aportes de la entidad promotora que garanticen su desarrollo, podrán ser declarados elegibles por un establecimiento de crédito, que otorgue préstamos para la construcción de planes o conjuntos de vivienda, según escogencia de la entidad promotora, o por el Inurbe, de acuerdo con la metodología aprobada por su Junta Directiva. Para mejoramiento de vivienda, el Inurbe expedirá la elegibilidad del proyecto.

Parágrafo 1º. En ningún caso la declaratoria de elegibilidad de un plan o conjunto de soluciones generará derecho alguno a la asignación de subsidios para su aplicación a las soluciones de vivienda que lo conforman.

Parágrafo 2º. La Superintendencia Bancaria vigilará y controlará la transparencia y la observancia por parte de los establecimientos de crédito de los criterios establecidos para la declaratoria de elegibilidad, de acuerdo con lo dispuesto en este decreto.

Artículo 70. Condiciones y características de los planes o conjuntos. Los planes o conjuntos de soluciones de vivienda a las cuales los beneficiarios aplicarán sus subsidios, incluyendo las diferentes modalidades de construcción en sitio propio y mejoramiento, serán declarados elegibles siempre y cuando la persona o entidad promotora de los mismos acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Disponer de licencia de construcción y de urbanismo, otorgada por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos, con la expresa referencia de la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, incluyendo los planos con los diseños para la ampliación de las unidades básicas por desarrollo progresivo debidamente aprobados.

2. Acreditar el financiamiento para el desarrollo del proyecto o etapa correspondiente, ya sea con recursos propios, cuotas iniciales por ventas del proyecto o abonos a los contratos de construcción, en el caso de construcción en sitio propio o mejoramiento, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, otros subsidios, préstamos de establecimientos financieros vigilados por las Superintendencias Bancaria, de Valores, de Economía Solidaria, o las demás entidades a la que se refiere el parágrafo del artículo 1º de la Ley 546 de 1999, con el producto de titularizaciones inmobiliarias o mediante la emisión de bonos debidamente autorizada. Para la construcción en sitio propio o mejoramiento, la financiación podrá ser acreditada con préstamos de las unidades administrativas, dependencias, entidades, entes u oficinas que cumplan con las funciones de

implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito.

3. Acreditar la propiedad del terreno o lote en el cual se desarrollará el proyecto, en cabeza de la persona natural o jurídica promotora del plan o conjunto, o de los postulantes en los casos de construcción en sitio propio y de mejoramiento, libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes, salvo la hipoteca constituida a favor de la entidad que financiará su ejecución. Estas condiciones se acreditarán con los siguientes documentos:

a). Copia del título de dominio respectivo en que conste su inscripción en la Oficina de Registro;

b). Folio de matrícula inmobiliaria del respectivo terreno o lote;

c). Certificado predial en el cual conste su avalúo.

1. Comprobar la viabilidad legal para la enajenación de las soluciones de vivienda sólo en el momento de suscribir la respectiva promesa de compraventa, lo cual se acreditará con la constancia de la radicación de que tratan: artículos 9º y 10 de la Ley 66 de 1968, el artículo 57 de la Ley 9a de 1989 y el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

2. Incluir los presupuestos de construcción y demás documentación definida para acreditar la viabilidad financiera del plan.

3. La información de precios y forma de pago de las soluciones de vivienda que conforman el plan, incluyendo vigencias y fechas de reajustes de precios, si fuere el caso.

Parágrafo: En todos los programas de vivienda nueva se deberá disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas para población minusválida. En los proyectos de menos de cien (100) viviendas, por lo menos una de ellas será destinada para la población minusválida.

Artículo 71. Elegibilidad de planes o conjuntos sobre bienes inmuebles recibidos a título de dación en pago. La elegibilidad de los planes o conjuntos de proyectos de promoción de oferta sobre soluciones de vivienda nueva recibidos a título de dación en pago por parte de las Cajas de Compensación Familiar o los establecimientos de crédito, que se encuentren registrados en sus patrimonios, podrá ser declarada por las entidades captadoras de recursos. Dichos bienes también pueden estar registrados en un patrimonio autónomo, originado en una fiducia mercantil, constituida por éstos.

Artículo 72. Incumplimiento de las condiciones de la oferta. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 32 de la Ley 3ª de 1991 para los casos de falsedad o simulación respecto al grupo familiar o de las escrituras públicas de compraventa de inmuebles adquiridos, contruidos o mejorados con el Subsidio Familiar de Vivienda, en relación con el valor del inmueble, los inscritos en el Registro de Oferta de que aquí se trata, que incumplan las condiciones señaladas en la documentación presentada para la declaratoria de elegibilidad, serán eliminados del Registro y quedarán inhabilitados para presentar planes o conjuntos de soluciones de vivienda para elegibilidad durante un período de diez (10) años.

La exclusión se determinará por acto debidamente motivado, proferido por la entidad otorgante del subsidio.

Parágrafo. La exclusión del Registro de Oferta regirá para las personas naturales y jurídicas - sociedades u ONG-, que incurran en tal incumplimiento, para sus socios y representantes legales

y para los integrantes de la Junta Directiva o integrantes del consorcio o unión temporal, cuando fuere del caso.

CAPÍTULO III

Distribución regional de recursos nacionales de subsidio familiar de Vivienda

Artículo 73. Criterios para la distribución regional de recursos. Para cumplir los requisitos que se describen en el artículo 27 de la Ley 546 de 1999, se requiere identificar las regiones con mayor atraso relativo, generado por hacinamiento habitacional y calidad de la vivienda, al igual que aquellas que concentran la mayor cantidad de población. El indicador que reúne los anteriores factores, es la combinación del Índice de Necesidades Básicas Insatisfechas, NBI, para vivienda elaborado y certificado por el DANE, y la distribución de la población correspondiente a la proyección para el año inmediatamente anterior certificadas por el DANE; indicador que en adelante se denominará Índice de Población en Pobreza Relativa.

El Índice de Población en Pobreza Relativa, se expresa en coeficientes regionales cuya fórmula es:

$$PPRi = Pi * NBIvi$$

$$IPPRi = (PPRi / S PPR) \%$$

Donde:

PPRi Población en Pobreza Relativa.

Pi Población en el Departamento del que se trate.

NBIvi Índice de Necesidades Básicas Insatisfechas por Vivienda (Hacinamiento y Calidad de Vivienda) del Departamento del que se trate.

IPPRi: Índice de Población en Pobreza Relativa.

El Índice de Población en Pobreza Relativa se aplicará a nivel nacional para la distribución de los cupos indicativos de recursos nacionales para el subsidio familiar de vivienda. Para efectos de la distribución de cupos indicativos dentro de los respectivos departamentos, el criterio a utilizar será el de participación de la población de la ciudad capital del respectivo departamento respecto del total de la población de dicho departamento.

Parágrafo. En la distribución regional de recursos para el área rural, se aplicarán los criterios establecidos en el presente artículo, teniendo en cuenta, además, el índice de ruralidad del departamento del que se trate, frente a la población total del mismo.

Artículo 74. Alcance de la distribución regional de recursos. La distribución regional se hará sobre la totalidad de recursos nacionales destinados al subsidio familiar de vivienda de interés social. El Índice de Población en Pobreza Relativa se aplica de manera desagregada para el sector urbano y el rural, de acuerdo con el Parágrafo 1° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999. Del total de recursos destinados al área urbana, el setenta por ciento (70%) se distribuirá exclusivamente con el criterio establecido en el artículo 73 del presente decreto; el treinta por ciento (30%) restante se distribuirá, además con los siguientes criterios:

a). Los municipios y distritos deberán aportar recursos complementarios al subsidio nacional de vivienda, es decir, subsidios municipales o distritales y aplicarán los instrumentos de gestión

urbanística para vivienda de interés social, que garanticen la provisión de infraestructura de servicios y de equipamiento urbano, establecidos en la ley 9a de 1989 y en la Ley 388 de 1997.

b).Tendrán prioridad los municipios y distritos con población superior a cien mil (100.000) habitantes, que realicen mayores aportes en relación con su presupuesto, con el valor del proyecto y con el subsidio final resultante a los beneficiarios.

c).Se preferirán los proyectos que tengan una mejor relación de tamaño - precio, de manera que el precio por metro cuadrado resultante sea menor.

d).El Ministerio de Desarrollo Económico, por medio de resolución previo concepto del Departamento Nacional de Planeación, podrá definir condiciones adicionales que deben cumplir los municipios para acceder a estos recursos. Los recursos de subsidio solo podrán ser aplicados a aquellos proyectos declarados elegibles por el Inurbe, previo concepto favorable del Ministerio de Desarrollo Económico.

e).La distribución de estos recursos se informará por parte del Ministerio de Desarrollo Económico antes de la primera asignación de subsidios en el segundo semestre de cada año.

Parágrafo 1º. En todo caso antes de la asignación de cupos indicativos, en los diferentes municipios o regiones referidos en el presente decreto, se dará prioridad a la atención de calamidades originadas por desastres naturales y se tendrá en cuenta la potencialización de los programas de vivienda de interés social por autogestión o sistemas asociativos.

Parágrafo 2º. El total de recursos del subsidio familiar para vivienda de interés social destinados al área rural, se canalizarán a través del Banco Agrario de Colombia S.A. El setenta por ciento (70%) de estos recursos se distribuirá según los criterios establecidos en el artículo 73 del presente decreto y el treinta por ciento (30%) restante, teniendo en cuenta dichos criterios y los lineamientos de la política sectorial definida por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico.

Artículo 75. Coeficientes de distribución. En desarrollo de los criterios técnicos establecidos en el presente decreto, los coeficientes porcentuales para la distribución regional de recursos nacionales del subsidio familiar de vivienda de interés social, serán los siguientes:

Coeficientes de Distribución Regional de Recursos

(%)

| Departamento | Urbano | Rural |
|---------------------|---------------|--------------|
| Antioquia | 8,91 | 9,89 |
| Atlántico | 6,47 | 0,59 |
| Bogotá | 16,64 | 0,00 |
| Bolívar | 7,10 | 5,40 |
| Boyacá | 1,59 | 5,19 |
| Caldas | 1,39 | 2,38 |
| Caquetá | 0,70 | 3,04 |
| Cauca | 1,48 | 6,93 |
| Cesar | 4,03 | 3,36 |
| Departamento | Urbano | Rural |

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Córdoba | 4,70 | 8,19 |
| Cundinamarca | 3,98 | 5,30 |
| Chocó | 0,62 | 3,80 |
| Huila | 1,69 | 3,38 |
| La Guajira | 2,00 | 1,71 |
| Magdalena | 4,58 | 4,68 |
| Meta | 1,57 | 2,59 |
| Nariño | 3,51 | 8,01 |
| Norte de Santander | 3,45 | 3,31 |
| Quindío | 1,17 | 0,59 |
| Risaralda | 1,73 | 1,58 |
| Santander | 3,13 | 4,03 |
| Sucre | 4,62 | 2,59 |
| Tolima | 2,70 | 4,03 |
| Valle | 9,85 | 2,53 |
| Arauca | 0,68 | 2,04 |
| Casanare | 0,58 | 2,19 |
| Putumayo | 0,35 | 2,68 |
| San Andrés | 0,35 | 0,00 |
| Amazonas | 0,11 | 0,00 |
| Guainía | 0,03 | 0,00 |
| Guaviare | 0,17 | 0,00 |
| Vaupés | 0,04 | 0,00 |
| Vichada | 0,08 | 0,00 |
| Total Nacional | 100,00 | 100,00 |

Parágrafo. En todo caso, los cupos indicativos para cada vigencia fiscal, se comunicarán mediante resolución expedida por el Ministerio de Desarrollo Económico, en los primeros tres meses de cada año. En lo concerniente a los cupos indicativos del área rural, deberá contarse con el concepto previo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Artículo 76. Apoyo a los municipios con plan de ordenamiento aprobado. Para efectos de la asignación de los recursos destinados a apoyar la participación municipal correspondientes al año dos mil (2000), se dará prioridad a aquellos proyectos localizados en municipios cuyos planes de ordenamiento territorial, planes básicos o esquemas de ordenamiento, hayan sido aprobados y adoptados con anterioridad al 30 de junio del mismo año.

Artículo 77. La participación de las ciudades capitales en los recursos del subsidio. Para contribuir con la equidad en el interior de los departamentos, la distribución de los subsidios de vivienda se hará aplicando el criterio del peso relativo de la población de cada ciudad capital, sobre la población urbana del respectivo departamento. Los recursos nacionales del subsidio familiar de vivienda de interés social, no asignados en los municipios diferentes de las capitales de departamento hasta el 1° de octubre de cada año, se asignarán en la capital del departamento respectivo, siempre y cuando los recursos inicialmente destinados a ella se hubieren asignado en su totalidad.

De igual forma, los recursos nacionales del subsidio familiar de vivienda de interés social, no asignados en las capitales de departamento en la fecha señalada en el inciso anterior, se asignarán

en otros municipios del mismo departamento, siempre y cuando los recursos inicialmente destinados a ellos se hubieren asignado en su totalidad.

Artículo 78. Redistribución anual de recursos no asignados. Si a primero de noviembre de cada año existen recursos que no hayan sido asignados, estos se distribuirán en una asignación por bolsa nacional, en la cual compiten la totalidad de postulaciones que se hayan realizado en el país.

Artículo 79. Aplicación regional de los subsidios. Los subsidios de vivienda asignados individualmente podrán aplicarse en cualquier municipio del departamento respectivo. Los asignados con base en postulaciones colectivas solo podrán aplicarlo a soluciones de vivienda localizadas en el municipio donde se realiza la postulación.

Parágrafo 1º. De los subsidios asignados en el departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia, el 50% será aplicado en dicho departamento para la población raizal y el 50% restante lo será para el programa de retorno para población no raizal. Los subsidios asignados a población no raizal, los aplicarán en cualquier sitio del país diferente al Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia.

Parágrafo 2º. Las Familias inmigrantes que apliquen al programa de retorno en el departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia, tendrá las siguientes condiciones especiales:

- a).No requiere de la inscripción previa en el registro de ahorradores;
- b).No tendrán que acreditar el requisito de ahorro previo cuando dispongan de la financiación total de la solución de vivienda;
- c).El subsidio puede representar hasta el 100% del valor de la solución habitacional, sin exceder el monto del subsidio establecido en el presente decreto;
- d).El subsidio familiar de vivienda podrá aplicarse para la compra de vivienda nueva o usada en cualquier sitio del país, diferente al departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia;
- e).La inscripción en el registro de postulantes solo podrá realizarse en el departamento archipiélago de San Andrés y Providencia.

Artículo 80. Aplicación de disposiciones presupuestales. Los coeficientes que se establecen en el presente decreto se sujetarán para su aplicación a las disponibilidades presupuestales y a las disposiciones del Estatuto Orgánico de Presupuesto.

CAPÍTULO IV

Del subsidio familiar de vivienda administrado por las cajas de compensación familiar

SECCIÓN I

De la constitución, conformación y manejo de los fondos para el subsidio Familiar de vivienda

Artículo 81. Constitución de los fondos para el subsidio familiar de vivienda de interés social. En consonancia con las políticas trazadas por el Gobierno Nacional y de acuerdo con las normas vigentes, los aportes de recursos parafiscales que constituyan los Fondos para el Subsidio

de Vivienda, podrán ser incrementados por las Cajas de Compensación Familiar, adicional a los porcentajes que establece el artículo 68 de la Ley 49 de 1990.

En la respectiva solicitud de autorización de constitución de los Fondos o de incremento de los aportes, se deberá hacer explícito el porcentaje de aporte al Fondo y tal porcentaje no podrá variar durante la respectiva vigencia anual de recaudo del aporte.

Artículo 82. Constitución de fovis voluntarios. Las Cajas de Compensación Familiar que no estén obligadas a constituir el Fondo para el Subsidio de Vivienda de Interés Social de que trata el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, podrán constituir voluntariamente dicho fondo, con recursos provenientes del presupuesto de excedentes financieros, presupuesto de inversión o aporte patronal.

Artículo 83. Régimen de los Fovis voluntarios. Las Cajas que no estén obligadas y decidan voluntariamente constituir el Fondo para el subsidio familiar de vivienda de interés social se someterán a la reglamentación de los fondos de que trata este decreto.

Parágrafo. A los recursos de las Cajas de Compensación Familiar con los cuales se constituyan voluntariamente o adicione el Fovis obligatorio, no se les aplicará la reglamentación vigente con relación a la atención de segunda y tercera prioridad establecida en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990.

Artículo 84. Obligación de reporte. Las Cajas de Compensación Familiar reportarán obligatoriamente a la Superintendencia del Subsidio Familiar a más tardar el día veinte (20) de enero de cada año, los estados financieros con el visto bueno de los respectivos revisores fiscales, y la información estadística de la vigencia anterior que para el efecto solicite dicha entidad.

La Superintendencia de Subsidio Familiar expedirá todos los años, a más tardar el treinta y uno (31) de enero, las certificaciones correspondientes al cuociente nacional y a los cuocientes particulares y fijará, mediante resolución, el porcentaje que le corresponda aportar mensualmente a cada una de las Cajas de Compensación Familiar con destino a su fondo.

Parágrafo 1º. Los recursos parafiscales administrados por las Cajas de Compensación Familiar y destinados a proyectos de inversión en vivienda, independiente de los recursos del respectivo Fovis, deberán ser reportados semestralmente a la Superintendencia de Subsidio Familiar y ésta al Ministerio de Desarrollo Económico, especificando los servicios que ofrecen a sus afiliados y el estado de ejecución de los proyectos que adelante, el tipo y valor de la vivienda y el número de afiliados beneficiarios de la vivienda.

Parágrafo 2º. Los desembolsos de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación se realizarán en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, una vez el hogar beneficiado cumpla con los requisitos exigidos en el presente decreto.

Artículo 85. Conformación de los Fondos para Subsidio Familiar de Vivienda. Las Cajas de Compensación Familiar apropiarán, dentro de los primeros diez días (10) calendario de cada mes, los recursos para sus respectivos Fondos para Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, aplicando a los recaudos del mes anterior los porcentajes señalados para cada Caja, según lo indicado en la resolución de la Superintendencia del Subsidio Familiar de que trata el artículo 84 del presente decreto.

Las Cajas de Compensación Familiar depositarán, a más tardar el día doce (12) de cada mes, los

aportes del Fondo en inversiones líquidas en entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria.

Los Fondos para Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social mantendrán contabilidad independiente, de acuerdo con las directrices que para el efecto fije la Superintendencia del Subsidio Familiar.

Artículo 86. Recursos de los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

Los recursos de los Fondos para Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social estarán constituidos por:

a).Las transferencias mensuales que realice la Caja de Compensación Familiar, de acuerdo con los porcentajes sobre los aportes parafiscales establecidos para cada caso;

b).El capital y los intereses de las inversiones realizadas con recursos de los Fondos para Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social;

c).Los recursos provenientes de:

i.La recuperación de la inversión en los proyectos cuya construcción haya sido contratada por la respectiva Caja, con recursos del fondo.

ii.La venta de terrenos adquiridos con recursos de los Fondos, para la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

iii.La venta de proyectos de vivienda de interés social adquiridos por las Cajas con recursos de los Fondos.

iiii.La recuperación de las financiaciones de proyectos de vivienda de interés social, con recursos del fondo.

iiiii.La recuperación de cartera hipotecaria generada en desarrollo del Decreto 1746 de 2000;

a).Los rendimientos financieros de los recursos del Fondo colocados en proyectos para promoción de oferta.

Parágrafo. Los recursos de los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, se invertirán en valores de alta liquidez, en entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, asegurando que su rendimiento sea como mínimo el promedio de interés de los últimos 12 meses.

Artículo 87. Plan anual de ejecución de los recursos del Fondo. Las Cajas de Compensación Familiar elaborarán un Plan Anual de Ejecución de los recursos del Fovis, el cual presentarán en enero de cada año al Ministerio de Desarrollo Económico y a la Superintendencia del Subsidio Familiar.

El Plan contendrá la proyección mensual de ejecución de los recursos apropiados, los rendimientos financieros, los recursos por asignar, los recursos por desembolsar, los recursos proyectados en promoción de oferta y los reintegros al Fondo por concepto de vencimientos, renuncias, reembolsos de subsidio, reintegros de promoción de oferta y de cartera hipotecaria.

Artículo 88. Evaluación del plan anual de ejecución de los recursos del Fondo para el Subsidio Familiar de Vivienda. La Superintendencia del Subsidio Familiar conjuntamente con el Ministerio de Desarrollo Económico realizará trimestralmente, la evaluación y el seguimiento del cumplimiento del Plan Anual de Ejecución de los recursos del Fondo para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con los procedimientos de control y evaluación establecidos para el efecto.

SECCIÓN II

La oferta de soluciones de vivienda en las cajas de compensación familiar

Artículo 89. Promoción de oferta de vivienda de interés social con recursos del Fondo para Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. Se entenderá por promoción de oferta, el desarrollo, por parte de las Cajas de Compensación Familiar, de las siguientes actividades:

- a).Desarrollar proyectos de vivienda de interés social contratando la construcción con constructores privados, públicos, Organizaciones no Gubernamentales u Organizaciones Populares de Vivienda;
- b).Financiar proyectos de vivienda de interés social;
- c).Adquirir proyectos de vivienda de interés social;
- d).Adquirir lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social.

Artículo 90. Recursos para promoción de oferta. Las Cajas de Compensación Familiar podrán utilizar hasta el veinte (20%) por ciento de la proyección de los recaudos de aporte del Fondo para Subsidio Familiar de Vivienda de cada vigencia anual, para promoción de oferta.

La Superintendencia del Subsidio Familiar, previo concepto del Ministerio de Desarrollo Económico, autorizará el uso de los recursos de promoción en el respectivo acto administrativo y señalará entre otros, los siguientes aspectos:

- a).El nombre y el tipo de proyecto;
- b).El número de soluciones, el valor de venta de las soluciones, el área por unidad de construcción, la disponibilidad de servicios públicos y el número y fecha de la licencia de construcción;
- c).El plazo de ejecución del proyecto con su respectivo cronograma;
- d).El monto de los recursos aprobados;
- e).Las fechas de desembolso de los recursos;
- f).Las fecha de reintegro de los recursos;
- g).El presupuesto y flujo de caja del proyecto.

Artículo 91. Desembolso y plazos para la promoción de oferta. Los recursos de los Fondos para Subsidio de Vivienda de Interés Social que se destinen a promoción de oferta, serán desembolsados una vez se apruebe el proyecto por parte de la Superintendencia del Subsidio

Familiar.

Los recursos de promoción de oferta deberán ser reintegrados al Fondo en un plazo no mayor a doce (12) meses. Los reintegros de los recursos se harán con los incrementos respectivos equivalentes a la variación del IPC.

Vencido el término anterior, durante los siguientes doce (12) meses, se causarán intereses equivalentes a la DTF anual reportada por el Banco de la República. Vencido este período, sin que se produzca el reintegro de los recursos, éstos se deberán reembolsar al Fondo con intereses moratorios.

La Superintendencia del Subsidio Familiar vigilará el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente artículo y los plazos de retorno de los recursos al Fondo para el Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 92. Incumplimiento en el reintegro de recursos de promoción de oferta. El incumplimiento de los plazos iniciales de reintegro podrá ocasionar una sanción consistente en la no autorización de colocación de nuevos recursos en esta modalidad hasta tanto estos no sean reintegrados.

Artículo 93. Ampliación de plazo para reintegro de los recursos de promoción de oferta. Los recursos utilizados en promoción de oferta que actualmente tienen dicha destinación y no hayan retornado al Fondo de subsidio familiar de vivienda de intereses social en el plazo establecido en el acto administrativo que los autorizó, podrán ser reintegrados en un período adicional de hasta 10 meses a partir de la vigencia de este decreto, siempre y cuando se realice la evaluación técnica y financiera por parte del Ministerio de Desarrollo Económico que lo justifique. La aprobación de ampliación de dicho plazo, se hará mediante acto administrativo proferido por la Superintendencia de Subsidio Familiar previa solicitud del interesado.

SECCIÓN III

Del seguimiento a la ejecución de los recursos de los fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de las cajas de compensación familiar

Artículo 94. Reporte de la gestión administrativa de los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. Las Cajas de Compensación Familiar deberán presentar, durante los diez (10) primeros días siguientes al vencimiento de cada trimestre calendario, a la Superintendencia del Subsidio Familiar, con copia al Ministerio de Desarrollo Económico, informes consolidados sobre la gestión de administración realizada por las Cajas a los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

Los informes deberán contener:

- a) El balance y estado de resultado y flujo de fondos de los Fovis;
- b) El monto de las apropiaciones mensuales para el Fondo de Vivienda de Interés Social;
- c) El portafolio de inversiones con sus respectivos rendimientos y vigencias;
- d) El monto de los recursos reintegrados por concepto de promoción de oferta;
- e) Los reintegros por vencimientos, renunciaciones y reembolsos;
- f) El monto correspondiente a las asignaciones de subsidio, pagos de subsidios, subsidios por pagar, desembolsos de promoción de oferta y el monto destinado a los gastos administrativos del fondo;
- g) El monto correspondiente a los recursos destinados a crédito hipotecario.

Artículo 95. Seguimiento a la gestión administrativa de los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda. La Superintendencia del Subsidio Familiar, conjuntamente con el Ministerio de Desarrollo Económico, evaluará trimestralmente, de acuerdo con los informes de que trata el artículo anterior, el desempeño de las Cajas de Compensación Familiar en todo lo relativo a la administración y manejo de los Fondos de Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social y, en general, de la gestión que éstas realicen en ejecución de la Política Nacional de Vivienda de Interés Social y adoptarán las medidas a que haya lugar.

En todo caso, la Superintendencia del Subsidio Familiar deberá ejercer el control requerido sobre la inversión de recursos en portafolio, el reintegro de recursos a los Fondos con sus respectivos rendimientos y la colocación eficiente de los recursos.

Artículo 96. Recursos para crédito hipotecario. Los recursos del Fondo destinados a la colocación de créditos reglamentados en el Decreto 1746 de 2000, podrán destinarse a inversiones en bonos, títulos hipotecarios u otros instrumentos de largo plazo, con calificación de riesgo, que impulsen el mercado hipotecario. En tal caso las Cajas de Compensación Familiar no tendrán la responsabilidad establecida en el artículo y del Decreto 1746 de 2000.

Parágrafo. El reintegro de los recursos destinados al crédito hipotecario establecido en el Decreto 1746 de 2000, tendrá un plazo no mayor a cinco (5) años.

Artículo 97. Destinación de recursos para la administración de los Fondos de Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. Las Cajas de Compensación Familiar podrán imputar a sus respectivos Fondos el valor de los costos y gastos administrativos en que incurran en cumplimiento de sus obligaciones legales y reglamentarias, sin exceder el 5% del valor correspondiente a las transferencias mensuales por concepto de aportes al fondo.

Artículo 98. Desarrollo de programas de vivienda con recursos de la reserva para vivienda definida en el artículo 69 de la Ley 49 de 1990. Los recursos provenientes de la reserva de vivienda de que trata el artículo 69 de la Ley 49 de 1990 y sus correspondientes rendimientos causados a partir de la vigencia del presente decreto, deberán ser destinados por las respectivas Cajas de Compensación Familiar a Programas de Vivienda con destino a afiliados con ingresos familiares iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos legales.

CAPÍTULO V

Sistema de información del subsidio

Artículo 99. Sistema de Información del Subsidio. El Ministerio de Desarrollo Económico implementará un Sistema de Información de oferta y demanda que cubra todas las operaciones del Subsidio Familiar de Vivienda, que permita el control del proceso y provea información Gerencial para la toma de decisiones, donde se use la información como herramienta de competitividad, para diferenciar productos, identificar segmentos del mercado y reducir la carga operativa para la obtención de información.

Artículo 100. Características básicas del Sistema de Información del Subsidio. El Sistema de Información del Subsidio debe ser flexible para adaptarse a cambios integrales y coexistentes con otros sistemas sectoriales y responder oportunamente a las necesidades de las entidades usuarias.

Este sistema incluirá:

a).El módulo de demanda, con los registros de los ahorradores y los postulantes;

b).El Módulo de Oferta, con toda la información de los planes y conjuntos de soluciones de vivienda a las cuales los beneficiarios podrán aplicar sus subsidios y

c).Una base de datos con la información actualizada de la totalidad de subsidios asignados a partir de la fecha de vigencia de este decreto, a la cual se insertarán las bases de datos del Inurbe, las Cajas de Compensación Familiar, el Banco Agrario, la Caja Promotora de Vivienda Militar y el Forec, correspondientes a los subsidios asignados con anterioridad.

Artículo 101. Financiación del Sistema de Información del Subsidio. El Sistema de Información del Subsidio se financiará con un aporte máximo del cero punto cinco por ciento (0.5%) de los recursos del presupuesto anual de los Fovis de las Cajas de Compensación Familiar. Igualmente de los aportes destinados para tal fin en las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 102. Consolidación de la información. Para efectos de consolidación de la información de los subsidios asignados con anterioridad al funcionamiento de este sistema, el Inurbe, las Cajas de Compensación Familiar, el Banco Agrario, la Caja Promotora de Vivienda Militar y el Fondo para la Reconstrucción del Eje Cafetero, Forec, entregarán las bases de datos, en medio digital y en un formato previamente definido, a la entidad operadora del Sistema de Información del subsidio de vivienda de interés social, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario a partir de la solicitud de la entidad operadora.

Artículo 103. El registro de postulantes en el Sistema de Información del Subsidio. Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda reportarán al operador del Sistema de Información del Subsidio los registros de los postulantes que cumplan con las condiciones establecidas en el presente decreto para ser beneficiarios del subsidio. Igualmente reportará la calificación obtenida por dichos postulantes.

Artículo 104. Información de demanda de vivienda. Una vez se publique la asignación de subsidios por parte de las entidades otorgantes, éstas reportarán tal información al sistema, que permitan proporcionar a los oferentes de vivienda de interés social acceder a los beneficiarios del subsidio en su calidad de demandantes de vivienda de interés social. Las bases de datos resultantes serán entregadas por las entidades otorgantes del subsidio al operador del Sistema de Información, dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha en que culmine cada proceso de asignación.

Artículo 105. Registro de la oferta en el Sistema de Información. Una vez se declare la elegibilidad de los planes y proyectos, la información básica de los mismos se incorporará al módulo de oferta del sistema de información.

Será función de las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda velar por la oportuna, amplia y transparente divulgación de esta oferta, de tal manera que los postulantes y beneficiarios del subsidio dispongan de una suficiente información, que les permita comparar y escoger libremente su solución de vivienda.

Artículo 106. Las bases de datos del Sistema de Información del Subsidio. Las bases de datos de oferta y demanda del sistema de información del subsidio, serán de libre acceso a los interesados.

CAPÍTULO VI

Disposiciones transitorias

Artículo 107. Registro de oferta y demanda durante el período de transición. En las asignaciones de subsidios que se realicen de acuerdo con las normas del presente decreto, mientras se contrata la entidad privada que se encargará del procesamiento de la información a que se hace referencia en los artículos 99 y 100, el sistema de información de oferta y demanda operará en la siguiente forma:

1.El Inurbe centralizará y consolidará la información del Registro de Ahorradores remitida por las entidades captadoras de recurso. Lo anterior, sin perjuicio de que las Cajas de Compensación Familiar puedan obtener esta información en forma directa.

2.La información del ahorro previo que corresponda a los afiliados de las Cajas de Compensación Familiar será enviada por el Inurbe a cada Caja, dentro de los ocho (8) días siguientes a las fechas de cierre de las postulaciones en cada período de asignación.

3.El Registro de Postulantes será llevado por cada una de las entidades otorgantes, en relación con los postulantes que les correspondan.

4.Cada entidad otorgante realizará los procesos de calificación y asignación de los subsidios que les corresponden, en un todo de conformidad con las normas establecidas en el presente decreto.

5.El registro de oferta será consolidado por el Inurbe, de acuerdo con su propia información y la enviada por los establecimientos de crédito que declaren la elegibilidad de los planes y conjuntos de soluciones de vivienda.

En tanto se realice la contratación del operador del Sistema de Información del Subsidio, la escogencia de la auditoría se realizará por parte del Inurbe.

Artículo 108. Ampliación de la vigencia de los subsidios asignados. Ampliase la vigencia de los subsidios asignados durante 1999 y el primer semestre de 2000, hasta el 31 de julio de 2001.

Artículo 109. Consignación de los subsidios asignados en las cuentas de ahorro para la vivienda. Para los subsidios asignados durante los años 1999 y 2000, se podrá consignar el subsidio familiar de vivienda en la cuenta de ahorro para la vivienda del beneficiario sin que éste acredite la promesa de compraventa establecida en el artículo 47 del presente decreto. La entidad otorgante dará un plazo máximo improrrogable de noventa (90) días calendario para que el beneficiario del subsidio cumpla con el requisito de la promesa de compraventa, una vez traslade tales recursos a la cuenta de ahorro programado. Cuando el beneficiario no acredite la promesa de compraventa en el plazo establecido, deberá restituir el subsidio a la entidad otorgante sin que el subsidio se afecte en su vigencia.

Artículo 110. Ajuste de la oferta. La oferta de vivienda a la cual podrán aplicarse los subsidios que se asignen de acuerdo con lo aquí establecido, deberá someterse a las normas de este decreto. Los proyectos declarados elegibles con anterioridad a la vigencia del presente decreto mantendrán esta condición, siempre y cuando cumplan con tales requisitos, e ingresarán al registro de oferta de manera automática.

Artículo 111. Vigencia y derogatorias. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación, con las salvedades señaladas en el presente capítulo en cuanto a la transición, y deroga en su

totalidad los Decretos 1956 de 1997, 1310 de 1998, 824 de 1999, 1537 de 1999, 1538 de 1999, 1729 de 1999, el decreto 568 de 2000, el literal d) del artículo 3° y el artículo 7° del Decreto 1746 de 2000 y consecuentemente las normas reglamentarias de los mismos contenidas en los Acuerdos expedidos por la Junta Directiva del Inurbe que les sean contrarias y todas las demás disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 18 de diciembre de 2000.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público
Juan Manuel Santos Calderón.

El Ministro de Desarrollo Económico
Augusto Ramírez Ocampo.

El Ministro de Trabajo y Seguridad Social
Angelino Garzón.