



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 1 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

DECRETO N° 00064 DE 25 JUN 2010

"Por el cual se reglamenta el funcionamiento del Fondo de la Vivienda de los Empleados del Nivel Central del Departamento de Santander."

EL GOBERNADOR DE SANTANDER

En uso de sus facultades legales, en especial las consagradas en el numeral 1° del artículo 305 de la Constitución Política y la Ordenanza N° 066 de 2009 y,

CONSIDERANDO:

- 1.- Que la H. Asamblea Departamental, mediante la Ordenanza N°. 066 de 2009, creó el "FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL NIVEL CENTRAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER", cuyo objetivo fundamental es el de propiciar la solución al problema de carencia de vivienda de los empleados del nivel central del Departamento, mediante préstamos para compra, mejoramiento o construcción de vivienda.
- 2.- Que el artículo 3° de la mencionada Ordenanza N°. 066 de 2009, autorizó al señor Gobernador para que mediante acto administrativo expida el reglamento para el funcionamiento del Fondo de la Vivienda de los Empleados del Nivel Central del Departamento de Santander
- 3.- Que la autorización reseñada en el considerando anterior, se confirió por el término de seis (6) meses, por lo que ha de procederse a la expedición del presente acto administrativo dentro de dicha temporalidad.

Por lo antes expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Adóptese el siguiente estatuto que establece las políticas a seguir por el FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL NIVEL CENTRAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, el que para los efectos de la presente reglamentación se podrá denominar como FONDO DE LA VIVIENDA, para la adjudicación de préstamos para vivienda, a los Empleados cuya remuneración laboral deviene de recursos originarios de rentas propias del Departamento:

CAPITULO I OBJETIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

ARTICULO 1°.- EL FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL NIVEL CENTRAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, será coordinado por el profesional que ejerza las funciones de Coordinador del Grupo Administración de Personal, adscrito a la Secretaría General de la Gobernación y tendrá como objetivo principal, propiciar la solución del problema de vivienda de los empleados del Departamento de Santander, con el alcance establecido en la ordenanza de creación y en el artículo primero del presente decreto.

PARÁGRAFO: Tendrán derecho a los beneficios del FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL NIVEL CENTRAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, exclusivamente los empleados cuya remuneración laboral deviene de recursos originarios de rentas propias del Ente territorial departamental.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 2 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

FUNCIONES DEL FONDO DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 2°- En desarrollo del objeto señalado en el Artículo anterior, el Fondo de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:

- a) Efectuar estudios socioeconómicos para determinar las condiciones y necesidades de los beneficiarios del Fondo.
- b) Brindar asesoría a los aspirantes a ser beneficiarios del crédito que otorga el Fondo de la Vivienda.
- c) Verificar que los solicitantes y los adjudicatarios del crédito cumplan con los requisitos establecidos y llevar el registro y el archivo relativo a los mismos.
- d) Elaborar planes de financiación del Fondo de la Vivienda.
- e) Supervisar los bienes e ingresos financieros destinados al Fondo, ejecutar y controlar el presupuesto.
- f) Otorgar los créditos solicitados por los empleados del nivel central del Departamento de Santander, de conformidad con el reglamento contenido en el presente acto administrativo
- g) Aprobar las solicitudes de cambios de destinación del crédito, con el visto bueno del Secretario General del Departamento.
- h) Aprobar la primera prórroga de los préstamos, con la firma del Secretario General de la Gobernación, una vez analizada la justificación y los requisitos establecidos al efecto.
- i) Una vez agotado el cobro persuasivo, se debe informar a la Oficina Asesora Jurídica del Departamento, sobre los beneficiarios incursos en mora, con el fin de que allí se evalúen el estado legal del crédito y se recomiende el procedimiento a seguir.

PARÁGRAFO: Para el cumplimiento de las funciones del Fondo de la Vivienda, las dependencias del Gobierno Departamental le prestarán a éste la colaboración que requiera, especialmente las siguientes:

- a) La Secretaría de Infraestructura y Transporte y/o Grupo de Vivienda adscrito a la Secretaría de Gobierno, prestando la asesoría técnica requerida.
- b) La Secretaría de Hacienda, informando mensualmente al Fondo de la Vivienda, por intermedio de las respectivas dependencias, lo siguiente:
 - b.1 El conjunto de los ingresos que se apropien en el presupuesto anual del Departamento con destino a los programas del Fondo de la Vivienda.
 - b.2 El producto de las donaciones nacionales o internacionales, que se hayan realizado al Departamento con destino a planes de vivienda de sus empleados del nivel central.
 - b.3 Los desembolsos efectuados por concepto de los créditos debidamente aprobados y legalizados
 - b.4 Las cuotas de amortización o sumas retenidas por la tesorería, a los beneficiarios actuales y futuros del monto de sus sueldos, pensiones o prestaciones sociales, según el caso.
 - b.5 El movimiento de las cuentas bancarias a nombre del Fondo de la Vivienda, con copia de los extractos bancarios y de los de recibos de caja respectivos.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 3 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

- c) La Secretaría de Hacienda está en la obligación de informar a la Junta del Fondo de la Vivienda sobre los rendimientos financieros de los dineros del Fondo, cada trimestre dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

CAPITULO II DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO DE LA VIVIENDA.

ARTÍCULO 3º.- La Junta Directiva del Fondo de la Vivienda estará integrada por las siguientes personas con derecho a voz y voto:

- El Gobernador del Departamento de Santander o su delegado, quien la presidirá.
- EL Secretario de Gobierno ✓
- El Secretario General de la Gobernación, quien en ausencia del señor Gobernador, presidirá la Junta Directiva. ✓
- El Secretario de Hacienda ✓
- El Tesorero Departamental ✓
- Un Representante del Sindicato Nacional de Servidores Públicos del Estado Colombiano, Subdirectiva de Santander, "SINTRAESTATALES" ✓
- Un Representante de los Servidores Públicos del nivel Central del Departamento, elegido por éstos en votación directa. ✓
- El profesional que ejerza las funciones de Coordinador del Grupo Administración de Personal, adscrito a la Secretaría General de la Gobernación, quien tendrá carácter de Secretario de la Junta, con derecho a voz pero no a voto en las deliberaciones. ✓

PARÁGRAFO 1: Para sesionar se requiere de la asistencia por lo menos, de la mitad más uno, de los miembros que integran la Junta.

PARÁGRAFO 2: Para tomar decisiones válidamente, se requiere el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes a la reunión. En caso de empate, decidirá el voto de quien preside la Junta Directiva en esa sesión.

PARÁGRAFO 3: La Junta Directiva deberá reunirse ordinariamente por lo menos una vez cada dos meses, y de manera extraordinaria cuando las circunstancias lo ameriten, caso en el cual será solicitada por lo menos por la mitad de los miembros del Comité ante la Secretaria General quien la convocará.

PARÁGRAFO 4: De las reuniones de la Junta, se dejará constancia en actas firmadas por el Presidente y el Secretario.

FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO 4º.- La Junta tendrá las siguientes funciones:

- a) Proponer al Gobernador las medidas que juzgue indispensables y convenientes para la correcta administración del Fondo de la Vivienda y la óptima inversión de sus recursos.
- b) Aprobar los sistemas y formas de financiación de los créditos que adjudica el Fondo de la Vivienda.
- c) Aprobar los planes de adjudicación del crédito, que se llevarán a efecto en la forma indicada por esta reglamentación.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 4 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

- d) Autorizar los préstamos o adjudicaciones condicionados al cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente acto administrativo.
- e) Vigilar por el cumplimiento de lo estipulado en la Ordenanza de creación y el presente reglamento, así como el funcionamiento adecuado del Fondo de la Vivienda.
- f) Revisar y hacer control de los ingresos y egresos del Fondo de la Vivienda periódicamente.
- g) Aprobar las solicitudes de los préstamos en cada uno de los casos especiales a que se refiere esta resolución.

CAPITULO III PATRIMONIO DEL FONDO DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 5º.- El Patrimonio del Fondo de la Vivienda estará constituido así:

- a) Con los bienes que le asigne la administración departamental para su funcionamiento y los que llegare a adquirir a cualquier título.
- b) Con los ingresos de las partidas que se apropien en el Presupuesto Departamental con destino a sus programas.
- c) Con las cuotas de amortización que abonen los beneficiarios por cualquier concepto y por toda clase de ingresos provenientes de la ejecución de los contratos que se celebren en relación con los bienes del Fondo.
- d) Con el producto de los rendimientos de las inversiones efectuadas.
- e) Con las donaciones nacionales e internacionales que se hagan al Departamento, con destino a vivienda de sus empleados.

ARTÍCULO 6º.- Los bienes e ingresos del Fondo de la Vivienda no podrán destinarse a fines distintos de los señalados en el presente Decreto.

PARÁGRAFO: Para tal efecto, todos los ingresos del Fondo de la Vivienda serán llevados por parte de la Secretaría de Hacienda, Tesorería General del Departamento a una cuenta especial separada de los fondos comunes y denominada "Departamento de Santander - Fondo de la Vivienda", de acuerdo con las normas fiscales existentes. Estos ingresos entrarán inmediatamente después de su recaudo a dicha cuenta, de manera que permita su inversión mientras se programan las adjudicaciones. La Tesorería General del Departamento informará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, los ingresos y egresos que se produzcan, acompañados de comprobantes pertinentes, tales como copia de los extractos bancarios, recibos de caja y demás documentos contables y la oficina de contabilidad certificará mensualmente los ingresos.

ARTÍCULO 7º.- Los contratos que se requieran para la ejecución de los programas del Fondo de la Vivienda se sujetarán para su celebración, a las normas vigentes en la materia.

CAPITULO IV PROGRAMAS DEL FONDO DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 8º.- El Fondo de la Vivienda en cumplimiento de su objetivo desarrollará los siguientes programas:



00064

25 JUN 2010

DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Relación documental:	Versión: 1	Pág. 5 de 22
---------	---------------------	-------------------------------	------------	--------------

DE CRÉDITO:

- a) Para la compra de inmueble destinado exclusivamente a la vivienda del beneficiario, quien no podrá ser propietario de ningún otro inmueble rural o urbano, salvo derechos en inmuebles hasta por el 50% y/o propietario de locales comerciales.

Se exceptúa quien siendo propietario de vivienda, se le presentare pérdida total del inmueble por causa de desastre natural, (terremoto, inundación, deslizamientos, incendio, etc.), previa inspección y

certificación de la oficina de planeación municipal del lugar donde se encuentre el inmueble, o por alteración del orden público (desplazamientos por amenazas contra su vida), previa constancia de la Fiscalía General de la Nación, la Defensoría del Pueblo o alcalde de la localidad. En ambos casos se requerirá estudio socio económico y aprobación de la Junta del Fondo de la Vivienda.

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA. Se podrá acceder a un segundo crédito para comprar una vivienda que mejore la que actualmente posee, siempre y cuando al momento de presentar la documentación para el estudio de títulos, se demuestre que la propiedad que va a adquirir es mejor que la que se tenía según concepto del técnico que designe el Fondo de la Vivienda.

En la circunstancia de que el inmueble que se vaya a adquirir esté gravado con una hipoteca, no será impedimento para otorgar el crédito del Fondo, siempre que con el valor del préstamo se cancele la misma.

- b) Para la construcción de vivienda en lote o terraza (sometidos al régimen de propiedad horizontal) que sea de propiedad del beneficiario del préstamo, su cónyuge o compañero(a) permanente, que permita al adjudicatario del crédito, garantizarlo mediante la constitución de la respectiva hipoteca.

- c) Para participar en planes o programas de vivienda construida directamente por el Departamento, o que tengan establecidas las administraciones municipales, cooperativas, cajas de compensación familiar y otras entidades públicas y/o privadas legalmente constituidas y sometidas a control de las respectivas autoridades, siempre que con la entrega del crédito se garantice la adjudicación de la vivienda.

Estos préstamos y las compras sobre planos, podrán ser garantizados inicialmente mediante un convenio y pagará con dos avalistas que tengan propiedad raíz libre de todo gravamen y limitaciones al derecho real de dominio debidamente legalizados, hasta tanto dichas entidades otorguen la correspondiente escritura pública que incluya la constitución de la garantía hipotecaria a favor del **EI FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL NIVEL CENTRAL DEL DEPARTAMENTO - DE SANTANDER.**

En los préstamos para compra sobre planos, el proyecto deberá tener las licencias de construcción, el permiso de venta, los planos debidamente aprobados y la escritura de reglamento de propiedad horizontal debidamente registrada.

- d) Para la cancelación total o parcial de las obligaciones garantizadas con hipoteca que grave la única vivienda del beneficiario o de su cónyuge, o compañero (a) permanente y que provenga de su adquisición o construcción. El beneficiario no podrá ser propietario de ningún inmueble



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 6 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

rural o urbano, salvo derechos hasta el 50% en inmuebles y/o propietario de locales comerciales, o quienes hayan sido perjudicados con desastres naturales o de orden público.

- e) Para reparaciones que requiera la única vivienda del beneficiario, de su cónyuge o compañero(a) permanente y para casos especiales previo concepto del Fondo de la Vivienda y la Secretaría de Infraestructura y Transporte y/o Grupo de Vivienda adscrito a la Secretaría de Gobierno del Departamento

En todos los casos en que se tenga constituido patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar, al momento de legalizar el préstamo, éste deberá cancelarse para poder otorgar la garantía hipotecaria a favor del Departamento de Santander Fondo de la Vivienda.

Cuando los préstamos sean para deshipoteca o reparación de inmueble de propiedad del compañero o compañera del beneficiario, dichos compañeros deberán tener mínimo una convivencia de dos años.

CAPITULO V

CUANTÍA DE PRÉSTAMOS, PLAZOS, AMORTIZACIONES E INTERESES VALOR MÁXIMO DEL PRÉSTAMO

ARTÍCULO 9º.- El valor máximo del préstamo será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes en todos los casos a que se refiere los literales a, b, c, del Artículo 8º de este Decreto; de ochenta (80) salarios mínimos mensuales legales vigentes para el caso del literal d) y cuarenta (40) SMMLV como máximo para lo contemplado en el literal e) del mismo Artículo.

ARTÍCULO 10º.- El valor del préstamo otorgado por la Junta del Fondo de la Vivienda se entregará directamente a la persona o entidad vendedora o cofinanciadora según el caso, si está destinado a adquisición de vivienda. Si tiene por finalidad la cancelación total o parcial de obligaciones garantizadas con hipoteca, se entregará al respectivo acreedor. Si la destinación es para mejoras, el crédito se entregará al beneficiario del préstamo.

ARTÍCULO 11º.- En caso de crédito concedido para construcción y reformas, su valor se pagará en dos instalamentos o cuotas iguales, así:

- El Primero, al hacerse la liquidación del préstamo.
- El Segundo, cuando se compruebe la inversión del 80% del primero, mediante la inspección administrativa que se practicará por funcionarios de la Secretaría de Infraestructura y Transporte o del Grupo de Vivienda adscrito a la Secretaría de Gobierno, a solicitud del Coordinador del Fondo de la Vivienda, cuando se trate de construcciones situadas en el Área Metropolitana de Bucaramanga, o con certificación del Alcalde o inspección del Fondo de la Vivienda directamente, cuando se trate de otros municipios.

PARÁGRAFO: Cuando los funcionarios que efectúen la inspección administrativa establezcan que han transcurrido tres (3) meses de entregado el primer instalamento sin que se esté ejecutando adecuadamente la inversión del préstamo, se declarará mediante resolución expedida por el Presidente de la Junta Directiva, extinguido el plazo estipulado y se hará



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 7 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

exigible el crédito otorgado, todo lo cual será consignado en el respectivo contrato.

PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA

ARTICULO 12°- Los préstamos otorgados por la Junta con destino a los programas de crédito de que habla el artículo 8° del presente Decreto, se pagarán de acuerdo con el sistema de amortización gradual, con cuota mensual, en un plazo hasta de veinte (20) años, los préstamos para reparaciones no podrán exceder el plazo de siete (7) años.

PARÁGRAFO 1°.- Los beneficiarios de préstamos para vivienda, podrán en cualquier tiempo, cancelar en todo o en parte el saldo de la obligación. En caso de abono extraordinario superior a diez (10) cuotas, tendrán una nueva liquidación del valor de las cuotas de acuerdo con la parte pendiente del plazo que se haya establecido al hacerse la liquidación inicial, y la cuota podrá ser inferior a la que venía cancelando; pero si el beneficiario lo prefiere podrá conservar la misma cuota con la correspondiente disminución del plazo.

PARÁGRAFO 2°.- Los abonos que se hagan a la obligación principal con las liquidaciones parciales o definitivas de cesantías de los adjudicatarios de crédito, darán también lugar a reliquidaciones de cuotas, teniendo en cuenta lo estipulado en el Parágrafo anterior.

PARÁGRAFO 3°. Desde la primera cuota se hará amortización a capital; estas cuotas serán fijas durante el término establecido, salvo en los abonos a que se refieren los parágrafos anteriores.

PARÁGRAFO 4°. Los préstamos otorgados, no podrán tener destinación diferente de aquella para los cuales fueron adjudicados.

PARÁGRAFO 5°. El valor de la cuota de amortización del crédito, será constante o fija durante la vigencia del préstamo, excepto, para aquellos que por abono extraordinario deseen disminuirla previa solicitud.

TASAS DE INTERÉS Y CUANTÍA DEL PRÉSTAMO

ARTÍCULO 13°.- La tasa de interés anual se fijará con base en el salario devengado por el beneficiario de acuerdo a la siguiente tabla:

RANGOS SALARIALES EN SMMLV	INTERÉS
De 1 a 5	IPC
De 6 en adelante	IPC+1

El IPC aplicable será el del año fiscal inmediatamente anterior, certificado por el DANE.

PARÁGRAFO 1°- El adjudicatario pagará el porcentaje anual por concepto de primas de seguros de incendio y vida, de acuerdo con el valor que fije la compañía de seguros, contratada por el Departamento.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 8 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

PARÁGRAFO 2°- Los intereses de mora, por cada mes o fracción de mes, sobre las cuotas atrasadas, serán los legalmente establecidos por el Gobierno Nacional, sin perjuicio de lo estipulado sobre causales de terminación del contrato.

PARÁGRAFO 3°- Para los funcionarios desvinculados del Departamento, la tasa de interés anual será la estipulada en este Artículo y se seguirá aplicando de acuerdo al último salario devengado al momento de su retiro.

PARÁGRAFO 4°- La liquidación del crédito deberá hacerse proyectado a veinte años (20) mediante un flujo de caja de cuotas iguales con interés del IPC vigente al momento de la adjudicación del crédito, el cual deberá reliquidarse cada año con el nuevo IPC.

CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PRÉSTAMOS

ARTÍCULO 14°- La vigencia de la solicitud será de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega de la misma en el Fondo de la Vivienda.

La Junta tendrá en cuenta los siguientes factores que otorgan puntaje para el orden de prioridad en la adjudicación de préstamos, así:

1°.- TIEMPO DE SERVICIOS

Se determinará de la siguiente manera: Tres puntos por cada año de servicios con un máximo de 60 puntos.

PARÁGRAFO 1°- No se tendrá en cuenta la fracción de año, sino que serán contados los años completos.

2°.- COMPOSICIÓN FAMILIAR

- Tres (3) puntos por el cónyuge o compañero (a) permanente
- Tres (3) puntos por cada hijo
- Un punto (1) por otras personas a cargo a las cuales se les deban alimentos de acuerdo con la Ley Civil, el puntaje máximo será de tres (3) puntos

3°.- INGRESO SALARIAL- CAPACIDAD ECONÓMICA

- Ocho (8) puntos para aspirantes con salario básico hasta un (1) salario mínimo departamental.
- Seis (6) puntos para aspirantes con salario básico entre uno (1) hasta de dos (2) salarios mínimos departamentales.
- Cuatro (4) puntos para aspirantes con salario básico entre dos (2) hasta de tres (3) salarios mínimos departamentales.
- Dos (2) puntos para aspirantes con salario básico superior a tres (3) salarios mínimos departamentales.

PARÁGRAFO: Para determinar la capacidad de pago se tendrá en cuenta el ingreso salarial de su cónyuge o compañero (a) permanente.

4°.- DESTINACIÓN DEL PRÉSTAMO

- Cinco (5) puntos para compra de vivienda.
- Cuatro (4) puntos para construcción de vivienda.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 9 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	--------------

- c) Tres (3) puntos para deshipoteca de vivienda.
- d) Uno (1) punto para reparaciones de la vivienda.

5°.- HOMBRE O MUJER CABEZA DE FAMILIA

- a) Cinco (5) puntos para el hombre o la mujer cabeza de familia

PARÁGRAFO 1°: Entiéndase por Mujer Cabeza de Familia, quien siendo soltera o casada, tenga bajo su cargo económico o socialmente en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapacitadas para trabajar ya sea por ausencia permanente o incapacidad física, sensorial síquica o moral del cónyuge o compañero (a) permanente o deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros del núcleo familiar. Esta condición y la cesación de la misma, desde el momento en que ocurra el respectivo evento, serán declaradas Mujer Cabeza de Familia de Bajos Ingresos, ante el Notario expresando las circunstancias básicas de su cargo y sin que por este concepto se causen emolumentos notariales. (Parágrafo del Artículo 2° de la Ley 82 de 1993).

PARÁGRAFO 2°: De conformidad con la Sentencia C-964/03 de la Corte Constitucional del 21/10/2003, todo hombre que este en la misma situación de la mujer cabeza de familia tendrá los mismos derechos que para ésta se consagra en el presente Decreto.

Los requisitos que debe reunir el funcionario que considere ser PADRE CABEZA DE FAMILIA son los siguientes:

- 1°. Tener hijos menores de edad.
- 2°. Que la mujer o compañera permanente declare ante notario, por medio de una declaración extraproceso, que no trabaja, que no recibe salario de ninguna entidad pública ni privada, y así mismo que no posee bienes de fortuna. Esto es, que depende económicamente del empleado (Padre Cabeza de Familia).
- 3°. En caso de no tener hijos menores de edad, demostrar que tiene a su cargo personas con incapacidad para laborar o incapacitadas para hacerlo, esto es, personas a su cargo, entre las que se pueden tener en cuenta los padres, o algún familiar en las condiciones relacionadas anteriormente que dependen económicamente del empleado. El Fondo de la Vivienda podrá verificar esta circunstancia mediante visitas domiciliarias en cualquier momento.
- 4°. **NÚMERO DE VECES EN QUE HA UTILIZADO EL PRÉSTAMO**
 - a) Seis (6) puntos por la primera vez.
 - b) Un (1) punto por la segunda vez.
 - c) No tendrá puntos para la tercera vez.

ARTICULO 15°.- Los funcionarios que salieren favorecidos y no hubiesen hecho uso de los préstamos, no tendrán derecho a presentar nueva solicitud hasta después de un (1) año de vencimiento de la última prórroga concedida o de la fecha de radicación del oficio de la renuncia. Cuando se presente solicitud por dos veces consecutivas y no se haga uso del préstamo, no podrán hacerlo nuevamente hasta después de cinco (5) años del vencimiento de la última prórroga o de la fecha de radicación del oficio de la renuncia.

Se podrá solicitar un segundo crédito para compra, construcción, deshipoteca y reparaciones de vivienda, después de transcurrido un (1) año



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 10 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

del otorgamiento del primer préstamo, contados a partir de la fecha de la cancelación en su totalidad, siempre y cuando no se les haya hecho cobro judicial.

PARÁGRAFO: Se podrá acceder excepcionalmente a un tercer crédito para compra, construcción, deshipoteca y reparaciones de vivienda, cuando queden remanentes de la adjudicación de los solicitantes de primer y segundo crédito después de transcurrido un (1) año del otorgamiento del segundo préstamo, contados a partir de la fecha de la cancelación en su totalidad, siempre y cuando no se les haya hecho cobro judicial.

PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN

ARTICULO 16: CASOS ESPECIALES. Se consideran casos especiales aquellos que no se someten al procedimiento de la adjudicación ordinaria. Para estos casos no se tendrá en cuenta el hecho de haber agotado los dos préstamos.

DEL EMBARGO: Cuando el préstamo se solicite para deshipoteca y el bien se encuentre embargado por causa de la obligación hipotecaria en la adquisición de dicho bien, el préstamo se otorgara previa firma de un pagaré por parte del beneficiario y dos avalistas con propiedad raíz, siempre y cuando dicha propiedad no esté afectada a vivienda familiar o patrimonio de familia. Una vez se cancele el embargo, el beneficiario tendrá dos meses para constituir hipoteca a favor del Fondo De La Vivienda De Los Empleados del Nivel Central del Departamento de Santander por el préstamo otorgado, so pena de hacerle exigible por vía ejecutiva la totalidad de la deuda.

DEL DESASTRE NATURAL: (terremoto, inundación, deslizamiento, incendio, etc.). Cuando se solicite préstamo para compra, construcción o reparación de vivienda en los casos contemplados como de desastre natural, se requerirá previo concepto técnico de ingenieros de la Secretaría de Infraestructura y/o Grupo de Vivienda adscrito a la Secretaría de Gobierno del Departamento o de la entidad competente en cada caso.

DE LA AMENAZA DE RUINA: Cuando por cualquier causa una propiedad se encuentre en la situación de amenaza de ruina y se solicite préstamo para solucionar este problema, se requerirá previo concepto técnico de ingenieros de la Secretaría de Infraestructura y/o Grupo de Vivienda adscrito a la Secretaría de Gobierno del Departamento o de la entidad competente en cada caso.

DE LA ALTERACIÓN DEL ORDEN PÚBLICO: Cuando por esta causa, de manera forzosa se tenga que abandonar la vivienda, y se solicite préstamo para una nueva adquisición, se requerirá certificación por escrito del alcalde o personero de la localidad y constancia del juez o fiscal sobre la denuncia penal del caso.

DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL: Tendrán derecho a préstamo aquellos solicitantes que estén adquiriendo vivienda de interés social nueva, quienes a su vez sean beneficiarios del subsidio en un monto comprendido entre el 15% al 20% de la vivienda a adquirir, previa certificación de la entidad administradora del subsidio.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 11 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

ARTÍCULO 17°.- Para efectos de cada adjudicación, se ordenarán todas las solicitudes según el puntaje obtenido y de acuerdo con la destinación (compra, deshipoteca, construcción y reformas). Se otorgarán los préstamos en estricto orden descendente de puntajes, siempre y cuando reúna los requisitos fijados en los Artículos 23 y 24 del presente Decreto.

PARÁGRAFO. Cuando se presente igualdad de puntos entre dos o más beneficiarios de un programa del Fondo de la Vivienda, en la lista quedará en primer orden quien tenga mayor tiempo de servicios con el Departamento, si persistiere el empate, será quien tenga mayor puntaje en el factor de composición familiar y personas a cargo, si continúa éste, será dirimido en favor de quien haya obtenido mayor número de puntos en el ingreso salarial.

DISTRIBUCIÓN Y SELECCIÓN

ARTÍCULO 18°.- Para la distribución de los valores disponibles en el presupuesto en cada adjudicación de préstamos, se tomarán los siguientes porcentajes:

- a) Un 10% para casos de destrucción de vivienda, amenaza de ruina, previo concepto técnico emitido por la Secretaría de Infraestructura y Transporte y/o Grupo de Vivienda adscrito a la Secretaría de Gobierno del Departamento o por embargo inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, siempre y cuando provenga del incumplimiento de las obligaciones que se contraigan al momento de la adquisición o construcción de su única vivienda, previo estudio socioeconómico y debidamente analizado por la Junta del Fondo de la Vivienda.
- b) Un 10% para empleados que les adjudique vivienda por parte de los Fondos de Vivienda de Interés Social (FOVIS), Cajas de Compensación Familiar o, entidades públicas o privadas que participen en los programas de vivienda de interés social, y que los funcionarios sean beneficiarios del subsidio.
En los casos de los literales a y b no se someterán al procedimiento establecido para la adjudicación ordinaria.
- c) El 80% restante será para los Empleados en adjudicación ordinaria.

PARÁGRAFO: Entiéndase por amenaza de ruina y/o destrucción de vivienda, el peligro inminente de caerse o destruirse un inmueble y los recursos se destinarán únicamente para detener el agente que produce el deterioro.

ARTICULO 19°.- De acuerdo con los programas del Fondo de la Vivienda, establecidos en el Artículo 8° del presente Decreto, los porcentajes del presupuesto para cada programa serán los siguientes:

- a) COMPRA Y CONSTRUCCIÓN: Un 70% de las sumas que se destinen a préstamo, el 15% de esta suma se destinará para CONSTRUCCIÓN.
- b) DESHIPOTECA: Un 20% de las sumas que se destinen a préstamo.
- c) REPARACIONES: Un 10% de las sumas que se destinen a préstamo.

PARAGRAFO: Cuando el monto de las solicitudes de alguno de los literales anteriores no supere los recursos asignados a cada uno de



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 12 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

ellos, la Junta Directiva podrá distribuir el excedente en cualquiera de las modalidades de crédito.

ARTÍCULO 20°.- Cuando se trate de cónyuges o compañeros permanentes vinculados al Departamento y ambos resultaren favorecidos con créditos, podrán hacerlo efectivo simultáneamente, salvo separación por sentencia ejecutoriada de bienes y cuerpos. Únicamente en los casos de deshipoteca, si el valor conjunto de los créditos excede el monto de la obligación hipotecaria, uno de los cónyuges o compañeros, debe renunciar al excedente.

CAPÍTULO VII REQUISITOS PARA ASPIRAR AL CRÉDITO

ARTÍCULO 21°.- Son requisitos para aspirar a un crédito con el Fondo de la Vivienda, los siguientes:

- a) Estar vinculado al Departamento, como empleado público y ser del nivel central, cuya remuneración laboral tiene su origen en rentas propias del Departamento y haber laborado un lapso mínimo de dos (2) años continuos o discontinuos al momento de presentar la respectiva solicitud. No se tomarán para los efectos de que trata esta disposición, los servicios prestados a entidades descentralizadas del orden departamental que gozan de autonomía jurídica, patrimonial y administrativa y los docentes. De lo dispuesto en el inciso anterior se exceptúan aquellos servidores de las entidades descentralizadas que por efecto de reforma administrativa o liquidación de la entidad, son incorporados a la planta de personal del Departamento.
- b) Diligenciar el formato de solicitud de préstamo establecido por el Fondo de la Vivienda.
- c) Tener capacidad económica para cumplir con las obligaciones que adquieran con el Fondo de la Vivienda. Dicha capacidad deberá tenerse al momento de la legalización del crédito.
- d) El beneficiario, el cónyuge o compañero (a) permanente no debe ser propietario de ningún otro inmueble rural o urbano salvo derechos en inmuebles hasta del 50%, propietarios de locales comerciales y los que hayan sufrido pérdida total de su única vivienda a causa de desastre natural (inundaciones, terremoto, deslizamientos, incendio, etc.), alteración del orden público (desplazamientos), previa certificación de la oficina competente, del alcalde o personero de la localidad y constancia del juez o fiscal sobre la denuncia penal del caso, tanto en el momento de presentar la solicitud como durante su vigencia y la legalización del préstamo, excepto en casos de que éste sea para la cancelación total o parcial de las obligaciones garantizadas con hipoteca o reparaciones de la vivienda.
- e) No se podrá acceder a un segundo préstamo para adquirir la vivienda que obtuvo con el primer préstamo; igualmente no se podrá adquirir la vivienda que fue de su propiedad, hasta después de un año de haberla enajenado.
- f) Presentar registros civiles de las personas a cargo del beneficiario del préstamo que figura en la solicitud. En caso de tener hijos mayores de 18



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 13 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

años a su cargo, debe acreditar el hecho de estar cursando estudios superiores de educación formal, con certificado de la respectiva universidad o instituto. Si tiene a su cargo hijos o hermanos mayores de 25 años, deberá acreditar estado de incapacidad mediante certificado del médico tratante. De igual forma, si el favorecido se hace cargo de sus padres, esta situación deberá ser probada mediante declaración extrajuicio.

- g) Presentar registro civil de matrimonio o declaración juramentada de dos (2) testigos donde conste la convivencia del beneficiario con su compañero (a) permanente.
- h) Que al momento de la solicitud el funcionario no debe ser sujeto de sanciones penales por delito doloso o disciplinario por culpa grave, mediante fallo ejecutoriado, cuya sanción se encuentre vigente.
- i) Quienes al momento de la expedición del presente Decreto, sean sujetos de créditos de vivienda vigentes, esto es, que estén cumpliendo con las amortizaciones pactadas y quieran mejorar el bien inmueble.
- j) Quien solicite el beneficio de hombre o mujer cabeza de familia debe acreditar la certificación juramentada ante notario.
- k) Presentar último desprendible de pago.

PARÁGRAFO: Se exigirá la presentación de certificados catastrales con la solicitud de préstamo, excepto si es segundo crédito y este es para compra de una nueva vivienda, vendiendo la que actualmente posee. Para este caso se informará por escrito esta situación al Fondo de la Vivienda con dicha solicitud.

CAPÍTULO VIII

REQUISITOS PARA LA LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO Y LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO

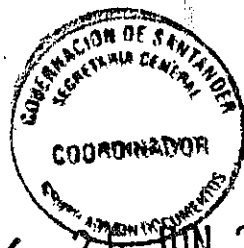
PARA LA LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO

ARTÍCULO 22°.- Una vez efectuada la reunión de adjudicación, al funcionario que saliere favorecido con el crédito, se le notificará por correo certificado, personalmente o por intermedio de un tercero previa autorización, y dispone de un plazo de 2 meses para presentarse a las Oficinas del Fondo de la Vivienda para la respectiva notificación. Pasado este lapso de tiempo, quedará sin efecto el préstamo, y el beneficiario no podrá elevar nueva solicitud hasta después de un (1) año siguiente a la fecha del vencimiento del término para notificarse.

Se exceptúan a aquellos empleados públicos que se encuentren en comisión oficial, a quienes se les notificará cuando se reingresen a sus labores en el Departamento.

Los requisitos exigidos en este Decreto para la legalización del préstamo se acreditarán por el interesado con los siguientes documentos:

X



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 14 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

- 1.- El beneficiario deberá estar vinculado al Departamento de Santander como empleado público de la Planta Central de la Gobernación al momento de la entrega de la documentación completa para la legalización.
- 2.- CERTIFICADOS DE CATASTRO expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde conste las circunstancias de que ni el beneficiario ni su cónyuge, compañero (a) permanente tienen inmuebles o que sólo son propietarios del que está con gravamen hipotecario que se pretende liberar, o del lote que se va a construir, reformar, salvo el local comercial o derechos en inmuebles y lo dispuesto en el Artículo 8°, literal a) de este Decreto. Si existe oficina de Catastro en el Municipio donde se va a comprar, acompañará además, el certificado de Catastro.
- 3.- CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD, expedido con una antelación no superior a tres (3) días, correspondiente al inmueble que se va a adquirir.
- 4.- CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para todos los casos, deberá tener cancelado el patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar del inmueble a comprar, al momento de legalizar el préstamo, ya que estos no permiten la constitución de la hipoteca respectiva. Salvo las excepciones legales.
- 5.- DESAFECTACION DEL INMUEBLE: Para hacer la desafectación del inmueble debe acreditar:
 - a) Solicitud de la Desafectación.
 - b) Certificado de Tradición y Libertad expedido con una antelación no superior a tres días.
 - c) Visita Ocular.
- 6.- Una vez cancelado totalmente el préstamo al Fondo de la Vivienda, debe proceder dentro de los dos (2) meses siguientes, a realizar la cancelación de la respectiva hipoteca con el fin de liberar el gravamen, previa notificación por correo certificado, personalmente o por un tercero mediante autorización.

ARTÍCULO 23°.- Se entiende que el favorecido con crédito para vivienda, tiene capacidad económica para cumplir las obligaciones que llegue a adquirir con el Departamento por este concepto, cuando las cuotas periódicas de amortización del crédito, intereses, primas de seguros, no comprometen más del 40% de su asignación o salario básico mensual.

PARÁGRAFO: Funcionario que ingrese solicitudes con documentos falsos, será reportado a la respectiva autoridad penal y disciplinaria.

PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE MUTUO RESPECTIVO

ARTÍCULO 24°.- Además de los requisitos exigidos anteriormente, el beneficiario deberá presentar al Fondo de la Vivienda los documentos necesarios para la celebración del contrato de mutuo respectivo, de acuerdo con las siguientes reglas:



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 15 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

1°.- PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

a. DATO DE CESANTÍAS:

Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador.

b. INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE:

La visita al inmueble debe solicitarse personalmente al Coordinador del Fondo de la Vivienda, llenando el respectivo formato elaborado para este trámite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente al Área Metropolitana de Bucaramanga, debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del municipio respectivo con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el informe al Fondo de la Vivienda para que imparta el visto bueno.

Si en el reporte técnico de la inspección se descubriera falsedad en la información o destinación indebida de los recursos, se procederá a solicitar la restitución inmediata de los recursos girados y se trasladará el caso a la autoridad que corresponda, para que adelante las investigaciones respectivas y se apliquen las sanciones fiscales, penales y disciplinarias a que ello diere lugar.

c. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD:

Original y copia del Certificado de Tradición y Libertad relativo al inmueble que va a comprar. No debe tener más de tres (3) días de expedición.

d. Original y fotocopia de la notificación del préstamo y de la prórroga si la hubiere.

e. Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la documentación.

f. Original y copia del Certificado del IGAC con el fin de acreditar la carencia de vivienda del beneficiario del préstamo y de su cónyuge o compañero (a) permanente. En el caso de que el inmueble objeto de la compraventa esté ubicado en municipio distinto al Área Metropolitana, es necesario anexar además de los anteriores certificados, el original y copia del certificado de Catastro del municipio donde esté localizada la vivienda, tanto del beneficiario del préstamo como de su cónyuge o compañero (a) permanente, si en dicho municipio existe oficina de catastro. Estos certificados no deberán tener más de un mes de expedición.

g. Original y copia del Contrato de Promesa de Compraventa.

h. Fotocopia de la cédula del solicitante, y del vendedor (es).

2°.- PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

1. DATO DE CESANTÍAS:

Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador.

2. INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE:

La visita al inmueble debe solicitarse personalmente al Coordinador del Fondo de la Vivienda, llenando el respectivo formato elaborado para este trámite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente a los del Área Metropolitana de Bucaramanga se debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 16 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

municipio respectivo con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el respectivo informe al Fondo de la Vivienda para que le imparta el respectivo Visto Bueno.

3. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION:

Original y copia del Certificado de Libertad y tradición relativo al inmueble que va a construir. No debe tener más de tres (3) días de expedición.

4. Original y fotocopia de la notificación del préstamo y de la prórroga si la hubiere.
5. Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la documentación.
6. Copia de la Licencia de Construcción.
7. Copia de los planos completos de la vivienda a construir, debidamente aprobados por la entidad correspondiente.
8. Original y copia del Contrato de Construcción suscrito por el beneficiario del préstamo, su cónyuge o compañero (a) permanente, con un arquitecto, ingeniero o tecnólogo que posea tarjeta profesional o con un constructor práctico matriculado en el lugar donde no hubiere aquellos profesionales; circunstancia esta que se acredita con un certificado otorgado por la primera autoridad de dicho municipio.
9. Presupuesto detallado sobre el costo de la obra, firmado por la persona natural o jurídica que lo ejecutará.
10. Dos copias de la tarjeta profesional del ingeniero, arquitecto o tecnólogo que va a ejecutar la obra. Puede anexar el recibo donde se indique que está en trámite.
11. Una copia de la escritura del lote de propiedad del beneficiario del préstamo o de su cónyuge o compañero(a) permanente.
12. Una copia de cada una de las escrituras del lote en que se piensa construir y que figuren en el Folio de Matrícula Inmobiliaria con 20 años o menos.
13. Original y copia del certificado de Catastro del IGAC del beneficiario del préstamo su cónyuge o compañero (a) permanente. Estos Certificados no deberán tener más de un mes de expedición.
14. Fotocopia de la cédula del solicitante.

3°.- PARA CANCELACIÓN TOTAL O PARCIAL DE HIPOTECA

1. DATO DE CESANTÍAS:

Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador..

2. INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE:

La visita al inmueble debe solicitarla personalmente en las oficinas del Fondo de la Vivienda, llenando el formato elaborado para este tramite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente a los del Área Metropolitana de Bucaramanga, se debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del municipio respectivo con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el respectivo informe al Fondo de la Vivienda para que le imparta el respectivo Visto Bueno.

3. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION:

Original y fotocopia del Certificado de Libertad y tradición relativo al inmueble que va a deshipotecar. No debe tener más de tres(3) días de expedición.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 17 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

4. Original y fotocopia de la notificación del préstamo y de la prórroga.
5. Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la anterior documentación.
6. Una copia de la Escritura Pública de la compra registrada.
7. Original y copia del certificado del acreedor hipotecario en el que se especifique el saldo de la deuda al momento de entregar la documentación en las oficinas del Fondo de la Vivienda.
8. Original y copia del certificado de Catastro del IGAC del beneficiario del préstamo y su cónyuge o compañero (a) permanente. Esto con el fin de acreditar que la única vivienda que poseen es la que pretende deshipotecar. Estos certificados no deberán tener más de tres (3) días de expedición.
9. Fotocopia de la Cédula del solicitante.

4°.- PARA REPARACIONES Y MEJORAS

1. DATO DE CESANTÍAS:
Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador.
2. INSPECCIÓN OCULAR AL INMUEBLE:
La visita al inmueble debe solicitarla personalmente en las oficinas del Fondo de la Vivienda, llenando el formato elaborado para este trámite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente a los del Área Metropolitana de Bucaramanga, se debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del municipio respectivo, con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el respectivo informe al Fondo de la Vivienda para que le imparta el respectivo Visto Bueno.
3. CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION:
Original y copia del Certificado de Libertad y tradición relativo al inmueble que va a reformar. No debe tener más de tres (3) días de expedición.
4. Original y fotocopia de la notificación del préstamo y de la prórroga
5. Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la documentación.
6. Una copia de la escritura de la vivienda que se va a reformar.
7. Original y copia del Contrato de Mejoras suscrito por el beneficiario del préstamo o su cónyuge o compañero (a) con el arquitecto, ingeniero o tecnólogo que tenga tarjeta profesional. Cuando las mejoras o reparaciones se realizan en un lugar donde no hayan tales profesionales, se puede hacer con un práctico en construcción, circunstancia ésta que se acreditará con un certificado de la primera autoridad civil de la localidad.
8. Dos copias de la tarjeta profesional del ingeniero, arquitecto o tecnólogo, puede anexar el recibo donde se indique que está en trámite.
9. Original y copia del certificado de Catastro de IGAC, del beneficiario del préstamo, su cónyuge o compañero (a) permanente. Esto con el fin de acreditar que la única vivienda que posee es la que pretende reparar. Estos certificados no deberán tener más de un mes de expedición.
10. Fotocopia de la cédula del solicitante.

[Firma manuscrita]



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 18 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

5°.- PARA CAMBIO DE GARANTÍA DE HIPOTECA

- a) Petición del beneficiario, por escrito.
- b) Inspección ocular del inmueble.

Una vez verificado lo anterior el beneficiario debe presentar los siguientes documentos:

- a) Contrato de compraventa.
- b) Certificado de libertad y tradición del inmueble que va a comprar.
- c) Copia de la escritura del inmueble.

PARÁGRAFO 1.- Solo podrá cancelarse la primera hipoteca cuando la segunda esté constituida.

PARÁGRAFO 2.- Cualquier falsedad en la información aportada en cumplimiento de los requisitos anteriores dará lugar a proceso penal y/o disciplinario, de acuerdo con las leyes vigentes.

ARTÍCULO 25°.- La enajenación a cualquier título de la vivienda para la cual se otorgó el préstamo del Fondo de la Vivienda mientras subsista obligación pendiente por razón de la deuda, sólo podrá hacerse cuando se haya cancelado el saldo de dicha obligación, o que el deudor haya asegurado el pago del saldo pendiente, con nueva garantía hipotecaria.

PARÁGRAFO.- Sin embargo cuando la enajenación de la vivienda de un beneficiario del Fondo se va a efectuar a otro empleado favorecido con préstamo de éste, se podrá efectuar la subrogación de la deuda.

ARTÍCULO 26°.- Cuando se trate de créditos para la compra o construcción de vivienda, éste sólo podrá utilizarse para la única vivienda del beneficiario.

ARTÍCULO 27°.- Los seguros de vida se actualizarán cada año con base en el saldo de la deuda y los de incendio con base en el valor real del inmueble hipotecado como garantía del préstamo.

ARTÍCULO 28°.- Los beneficiarios del Fondo de la Vivienda que hayan sido favorecidos con préstamo tendrán un plazo de tres (3) meses, fecha en la cual deberán presentar el estado de los requisitos exigidos, prorrogables por otros tres (3) meses previa solicitud por escrito, contados a partir de la fecha en que se haya publicado la lista de los favorecidos, salvo casos especiales aprobados por la Junta del Fondo de la Vivienda, legalmente justificados.

PARÁGRAFO: La publicación de la lista de beneficiarios se hará por una sola vez en las carteleras de la Secretaría General de la Gobernación.

ARTÍCULO 29°.- Las viviendas adquiridas con financiación del Fondo de la Vivienda, serán dedicadas exclusivamente para habitación del adjudicatario y del núcleo familiar y no podrán ser dadas en arrendamiento ni enajenadas sin previa autorización del Fondo de la Vivienda, la cual le será concedida atendidas las razones que la justifiquen. La omisión en el cumplimiento de este Artículo dará lugar a la exigibilidad inmediata del saldo insoluto del crédito vigente.

19
110

d



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 19 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS Y CAUSALES DE DISOLUCIÓN DEL CONTRATO

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS:

ARTÍCULO 30º.- Son obligaciones de los beneficiarios, las siguientes:

- a. Constituir a favor del Departamento de Santander - Fondo de la Vivienda, la hipoteca o garantía que le sea exigida.
- b. Autorizar al Fondo de la Vivienda para solicitar la liquidación total de anticipo de las cesantías que le corresponda, cuando haya reunido los requisitos necesarios para compra, deshipoteca, construcción y reparaciones. Si el valor conjunto del préstamo y de las cesantías liquidadas, excede del necesario para cubrir el precio total de la vivienda, se descontará del monto del crédito la parte excedente.
- c. Autorizar su inclusión y la del inmueble adquirido, construido o deshipotecado, en las pólizas de seguro de vida e incendio con sus correspondientes amparos adicionales, que el Departamento de Santander - Fondo de la Vivienda tenga contratadas para amparar los riesgos de los deudores y se reajustarán anualmente de acuerdo con el valor comercial de la vivienda, teniendo en cuenta las políticas que sobre esta materia estén vigentes.
El seguro de vida será por la cuantía del préstamo como mínimo y el de incendio por el valor comercial del inmueble. Será beneficiario del seguro de vida el Departamento, y del de incendio el beneficiario, quien con su valor procederá a la restauración o reconstrucción del inmueble, bajo la supervisión del Fondo de la Vivienda.
- d. Abonar mensualmente las cuotas de amortización, los intereses correspondientes y las primas de seguro, según se trate de personal vinculado o desvinculado respectivamente y autorizar al Tesorero para que se le retenga del salario y/o pensión éstos valores con destino al Fondo de la Vivienda.
- e. Hacer compromisos a favor del Departamento, cada dos años (2), hasta el 50% de las cesantías causadas o que se causen a su favor, siempre y cuando esté vinculado como funcionario del Departamento de Santander, no haya cancelado la totalidad de sus obligaciones con el Fondo de la Vivienda, y autorizar a éste para obtener en forma directa el abono de hasta el 50% de las cesantías, al crédito otorgado.
Lo anterior siempre que la seriedad de las operaciones propuestas y el saldo en el Fondo a favor del empleado interesado que el préstamo va a ser provechoso y que la operación es socialmente útil y aconsejable desde el punto de vista comercial para el empleado.
- f. Autorizar al Fondo de Cesantías de Santander "FONCESAN" para que cada dos años, en la liquidación de cesantías, pignore a favor del Fondo de Vivienda el 50% de las cesantías de los beneficiarios, conforme al literal anterior. Dicho valor será entregado directamente al Fondo de la Vivienda, a través de la Secretaría de Hacienda. La Junta del Fondo de la Vivienda tendrá la facultad de disminuir hasta en un 25% la liquidación de cesantías pignoradas, previo análisis de la garantía real del crédito y de la situación económica del titular.

[Firma manuscrita]



00064 25 JUN 2010

DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 20 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

El Fondo de la Vivienda presentará al Fondo de Cesantías de Santander "FONCESAN" u oficina competente, las solicitudes respectivas anexándole únicamente el saldo de la deuda certificado por el funcionario encargado de Cartera del Fondo de la Vivienda.

Cuando se opere el retiro o desvinculación del beneficiario del servicio Departamental, la Tesorería General del Departamento, o la respectiva dependencia pagadora abonará al Fondo de la Vivienda la parte de las cesantías pignoradas a favor de éste, a menos que su valor exceda el monto de las obligaciones del beneficiario con el mismo Fondo, caso en el cual el abono se limitará al valor de tales obligaciones.

PARÁGRAFO: En caso de muerte del beneficiario del préstamo, la deuda adquirida solamente quedará cancelada cuando la compañía de seguros lo haya aceptado como asegurado y ya se le esté pagando la respectiva prima. La cónyuge y sus herederos quedan exonerados de la obligación, porque existe el seguro de vida por parte del beneficiario.

ARTICULO 31°.- El valor del préstamo aprobado sólo podrá hacerse efectivo, cuando el interesado presente la escritura debidamente registrada en la cual aparezca la constitución de la respectiva garantía hipotecaria a favor del Departamento de Santander- Fondo de la Vivienda.

PARÁGRAFO 1°.- Sin embargo, cuando el valor de un préstamo este destinado a cubrir la cuota inicial o el precio total de la vivienda adjudicada por entidades oficiales o empresas privadas legalmente constituidas y sometidas al control de las autoridades competentes que sujeten la tradición del dominio de la vivienda al vencimiento de un plazo o al cumplimiento de una condición, el monto del crédito, se podrá entregar a tales personas o entidades oficiales o privadas, o a las que éstas indiquen, siempre que ellas se obliguen, mediante convenio suscrito para el efecto, a reintegrar al Fondo de la Vivienda, el valor del préstamo si por cualquier circunstancia no se llevare a efecto la tradición del inmueble, y a incluir en el contrato o título traslativo de dominio que celebre con el adjudicatario, tanto las cláusulas relativas al contrato de mutuo con el Fondo de la Vivienda, como la de constitución del gravamen hipotecario en favor del mismo. Dicho convenio prestará mérito ejecutivo para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este.

PARÁGRAFO 2°.- Los préstamos concedidos para los fines estipulados en el Parágrafo anterior podrán ser garantizados inicialmente mediante pagaré debidamente legalizado suscrito con dos (2) avalistas que tengan propiedad inmobiliaria, debidamente acreditada con los certificados de registro y que dichos bienes no estén fuera del comercio, hasta tanto la entidad adjudicadora otorgue la correspondiente escritura pública, y en la misma se constituya la hipoteca al Departamento de Santander- Fondo de la Vivienda.

En los casos de préstamo garantizado mediante pagaré, no se le podrá expedir certificado para reclamar cesantías definitivas al beneficiario, hasta tanto no constituya garantía hipotecaria a favor del Departamento de Santander- Fondo de la Vivienda.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Relación documental:	Relación	Versión: 1	Pág. 21 de 22
---------	---------------------	-------------------------------	----------	------------	---------------

PARÁGRAFO 3°.- En ningún caso se admitirá hipoteca de segundo grado para garantizar las obligaciones contraídas por los beneficiarios de los préstamos.

ARTÍCULO 32°.- En el evento previsto por el Literal c), Artículo 8o., el valor del préstamo se entregará a la respectiva cooperativa o entidad, siempre que ésta se comprometa mediante convenio suscrito para el efecto, a devolver al Departamento de Santander - Fondo de la Vivienda dicho monto, si no se llevare a efecto la adjudicación de vivienda al servidor público y a consignar en el contrato o título traslativo de dominio que celebre con el adjudicatario, tanto las cláusulas atinentes al contrato de mutuo con el Departamento como de constitución de la garantía hipotecaria en favor del mismo. Dicho convenio prestará mérito ejecutivo para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de éste.

PARÁGRAFO.- Cuando se produzca el reintegro del préstamo por parte de una cooperativa o entidad, el beneficiario dispondrá de tres (3) meses para llenar nuevamente los requisitos exigidos por el Artículo 22 de este Decreto. Al beneficiario se le devolverán las sumas que le hayan sido retenidas; para ello se requerirá la autorización del Coordinador del Fondo de la Vivienda.

ARTICULO 33°.- Entre los convenios que se celebren con las entidades o empresas de que trata el Parágrafo 1°, del Artículo 31° y el Artículo 32°, se hará constar que el beneficiario del crédito quien los suscribirá, da por recibido su valor y se obliga a cumplir todas las obligaciones derivadas del contrato de mutuo.

ARTÍCULO 34°.- En los casos contemplados en el Artículo 10° de este Decreto, la entrega de las sumas a cargo del Departamento de Santander-Fondo de la Vivienda, se reglamentará en los respectivos convenios.

ARTÍCULO 35°.- Ningún adjudicatario podrá constituir sobre la vivienda hipotecada a favor del Departamento de Santander- Fondo de la Vivienda, otros gravámenes sin la previa autorización de la Junta del Fondo de la Vivienda. La violación de lo dispuesto en este Artículo, será causal de terminación del contrato y para el efecto deberá consignarse en el mismo.

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO

ARTÍCULO 36°.- Son causales de incumplimiento de las obligaciones a cargo del beneficiario las siguientes:

- La no ocupación de la vivienda por el adjudicatario, sin previa autorización del Fondo de la Vivienda debidamente justificada.
- La mora en el pago de las cuotas correspondiente a tres (3) meses, excepto casos especiales debidamente comprobados y autorizados por la Junta Directiva del Fondo de la Vivienda.
- Falsedad de los documentos y datos aportados por el beneficiario y que sirvieron de fundamento para la adjudicación y perfeccionamiento del préstamo.
- Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) es (son) perseguido (s) en todo o en parte por un tercero en ejercicio de cualquier acción legal.



DECRETO	Código: AP-GJ-RG-02	Tabla de Retención documental:	Versión: 1	Pág. 22 de 22
---------	---------------------	--------------------------------	------------	---------------

- e) Si el (los) inmueble (s) mismo (s) sufre desmejora (n) o sufre (n) deprecio tales que no llegue (n) a ser garantía suficiente del crédito a juicio de un perito que designe el Fondo de la Vivienda.
- f) Si el (los) inmueble (s) en el que se invirtió el préstamo, es (son) gravado (s) con hipoteca (s) distinta (s) a la (s) constituida (s) para garantizar el pago de dicho préstamo.

PARÁGRAFO.- La violación a lo enunciado en este Artículo, será causal de terminación inmediata del contrato y por lo tanto se hará exigible la totalidad del crédito otorgado.

SUBSIDIO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 37°.- Cuando a consecuencia de un accidente de trabajo, sobrevenga la muerte de un empleado, el Fondo de la Vivienda subsidiará exclusivamente la adquisición o construcción de vivienda del cónyuge o del compañero(a) permanente y sus hijos menores de 18 años, con la suma de (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes, acreditando la no propiedad de ningún otro inmueble rural o urbano, salvo ser propietario de un local comercial, derechos en inmuebles que no superen el 50% o que hayan sido víctimas de desastres naturales o por alteración de orden público, y además que su patrimonio no exceda de cuarenta (40) salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin que en esta suma se incluyan las prestaciones sociales causadas a favor del servidor por el Departamento de Santander, ni el valor del local comercial, ni los derechos sobre inmuebles. La inversión se hará bajo la vigilancia del Fondo de la Vivienda. Siempre que el subsidio cubra el valor total de la vivienda, sobre éste se deberá constituir patrimonio de familia inembargable.

ARTÍCULO SEGUNDO: - El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Expedido en Bucaramanga, 25 JUN 2010

HORACIO SERPA URIBE
Gobernador

Proyecto: Constantino Tami Jáimes

Reviso: Oficina Asesora Jurídica

Jurídica

GOBERNACIÓN DE SANTANDER
SECRETARÍA GENERAL
ES AUTENTICO
COORDINADOR
Fecha: 28 AGO 2010
Coordinador Grupo Administración