

RESOLUCIÓN 19 DE 2011

(octubre 25)

Diario Oficial No. 48.236 de 28 de octubre de 2011

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Por la cual se fijan las condiciones para el giro de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones.

Resumen de Notas de Vigencia

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Decreto-ley 3571 de 2011 y en desarrollo de lo previsto en la Ley 1469 de 2011 y el Decreto 2190 de 2009, y

CONSIDERANDO

Que mediante Decreto número 3571 del 27 de septiembre de 2011 se establecieron los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el artículo 39 del Decreto 3571 de 2011 establece que todas las referencias que hagan las disposiciones legales vigentes al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que tengan relación con los Viceministerios de Vivienda y Desarrollo Territorial y de Agua y Saneamiento Básico, deben entenderse referidas al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que el Gobierno Nacional reglamentó parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas, a través del Decreto 2190 del 12 de junio de 2009.

Que el artículo 80 de la Ley 3ª de 1991 establece que el subsidio familiar de vivienda será restituible al Estado cuanto el beneficiario transfiera el dominio de las solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

Que el artículo 63 del Decreto 2190 de 2009 facultó al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para determinar mediante resolución, las situaciones en las cuales procederá la autorización de parte de la entidad otorgante para la enajenación de las soluciones de vivienda adquiridas, construidas o mejoradas, con el subsidio de vivienda, antes de transcurrido el término mencionado en el artículo 80 de la Ley 3ª de 1991.

Que el artículo 4o del Decreto 2190 de 2009 facultó al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para establecer las condiciones y requisitos que deben acreditar las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, para acceder nuevamente al subsidio cuando conformen un nuevo hogar.

Que el Decreto 2190 de 2009 en el Título V establece las condiciones generales para el giro de los recursos de los subsidios familiares de vivienda asignados por el Fondo Nacional de Vivienda y las Cajas de Compensación Familiar, facultando al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para establecer los términos y condiciones particulares que deberán cumplir la póliza, el aval bancario, la interventoría y el encargo fiduciario para el giro anticipado de los recursos, así como las condiciones para su monitoreo y movilización a fin de lograr la efectiva y adecuada aplicación del subsidio familiar de vivienda.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

TITULO I.

GIRO DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

CAPÍTULO I.

GENERALIDADES.

ARTÍCULO 1o. El presente título reglamenta las condiciones particulares que deben contener la póliza, el aval bancario, el encargo fiduciario y la interventoría para el giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda asignados por el Fondo Nacional de Vivienda, conforme a lo dispuesto en el Título V del Decreto 2190 de 2009.

ARTÍCULO 2o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente resolución se adoptan las siguientes definiciones:

1. **SEGURO DE CUMPLIMIENTO.** Es el contrato que tiene por objeto garantizar de manera irrevocable a la entidad otorgante y a los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda, la correcta inversión de los recursos desembolsados en el encargo fiduciario por concepto del subsidio familiar de vivienda.

2. **PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO.** Documento contentivo del contrato de seguro de cumplimiento.

3. **ASEGURADOR.** Es la persona jurídica que asume los riesgos. La póliza de seguro será expedida por una Compañía de Seguros legalmente constituida y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. **TOMADOR.** Es la persona que, obrando por cuenta propia o ajena, traslada los riesgos.

Es el Oferente de la solución de vivienda, de conformidad con el artículo 2.7 del Decreto 2190 de 2009 o las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

5. BENEFICIARIO DEL CONTRATO DE SEGURO. Serán los beneficiarios del encargo fiduciario, esto es el hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda y la entidad otorgante.

En la póliza de seguro debe quedar incluido el respectivo NIT de la entidad otorgante y el listado de los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda con indicación del número del documento de identidad y el valor asignado.

6. VALOR ASEGURADO. Corresponde al total de los recursos girados por la entidad otorgante por concepto del subsidio familiar de vivienda, incluidos los recursos girados por la entidad otorgante por concepto de cupos en proyectos de vivienda.

7. INTERÉS ASEGURABLE. Tiene interés asegurable toda persona cuyo patrimonio pueda resultar afectado, directa o indirectamente, por la realización de un riesgo. Es asegurable todo interés que, además de lícito, sea susceptible de estimación en dinero. Corresponde al interés que le asiste a los beneficiarios del encargo fiduciario en la correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda fideicomitados.

8. RIESGO ASEGURABLE. Es el evento futuro, posible e incierto capaz de ocasionar el daño y cuya realización da lugar a exigir la obligación del asegurador. El riesgo asegurable consiste en el incumplimiento del oferente en la construcción de la solución de vivienda, así como la correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda desembolsados al encargo fiduciario, de acuerdo con la certificación que para el efecto expida la entidad supervisora autorizada por la entidad otorgante.

9. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO. Acto de confianza en virtud del cual el Oferente entrega en administración a una sociedad fiduciaria los recursos del subsidio familiar de vivienda girado de manera anticipada por la entidad otorgante al beneficiario, previa autorización expresa y escrita de este último, con el propósito de aplicarlos en la solución de vivienda a favor del beneficiario.

10. SOCIEDAD FIDUCIARIA. Institución financiera expresamente autorizada por la ley, que tiene la administración de los bienes fideicomitados.

11. FIDEICOMITENTE. Es el Oferente que por autorización expresa y escrita del beneficiario del subsidio familiar de vivienda solicita a la entidad otorgante el giro anticipado de los recursos a un encargo fiduciario previamente constituido para su administración con el propósito de aplicarlos en la solución de vivienda a favor del beneficiario.

12. BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO. Es el hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda, que autorizó de manera expresa y escrita al Oferente para su cobro anticipado ante la entidad otorgante y la entidad otorgante del subsidio en caso de incumplimiento por parte del oferente o el vencimiento del subsidio familiar de vivienda otorgado.

13. INTERVENTORÍA. Es un instrumento de control y seguimiento de los planes de vivienda en los cuales se aplican los subsidios familiares de vivienda. El principal objetivo

de la interventoría es garantizar que la solución de vivienda se construya con el nivel de calidad de la obra, según los planos y las especificaciones del proyecto, en concordancia con las licencias, normas, reglamentos y códigos vigentes de construcción y la elegibilidad del proyecto. En particular se busca garantizar que la ejecución de las obras se realicen técnica, financiera y administrativamente, de acuerdo con la Ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, el Decreto 926 de 2010, el Decreto 2090 de 1989 y el Decreto 2083 de 2004, o las normas que los modifiquen, aclaren o subroguen.

14. ENTIDAD SUPERVISORA. Es aquella entidad designada por la entidad otorgante, cuyo objeto es realizar la vigilancia y seguimiento de los aspectos técnico, administrativo, financiero y jurídico, de los proyectos que opten por cobro anticipado o contra escritura en los cuales los beneficiarios aplican los subsidios familiares de vivienda, en todas las bolsas y modalidades.

La entidad supervisora, realizará las actividades necesarias, para velar por la correcta aplicación de los subsidios con el fin de mantener permanentemente informado a la entidad otorgante de los avances o dificultades que se puedan presentar, así como la revisión y aprobación de los informes de interventoría.

CAPÍTULO II.

PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO.

ARTÍCULO 3o. PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO. La póliza debe constituirse a favor de la entidad otorgante y los hogares beneficiarios de subsidios familiares de vivienda de manera irrevocable e intransferible y deberá estar a cargo del oferente que constituya el encargo fiduciario y suscriba el contrato de promesa de compraventa o el contrato de construcción en sitio propio o de mejoras de la vivienda del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda. Para el efecto, hará parte de la póliza el listado de los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda con indicación del número de identificación y el valor del subsidio asignado. La póliza y el listado anexo que hace parte integral de aquella debe ser firmado por la Aseguradora.

En el caso de giro anticipado del subsidio para proyectos participantes de las bolsas concursables que opten por el mecanismo de giro contra el valor de los cupos aprobados establecido en el artículo 61 del Decreto 2190 de 2009, la vigencia de la póliza tendrá una duración de (12) meses, contados desde la fecha de su expedición que deberá ser previa a la solicitud de desembolso de los recursos otorgados por la entidad al encargo fiduciario. La póliza deberá ser prorrogada por el plazo de vigencia del subsidio familiar de vivienda una vez asignado, más tres (3) meses. En este caso el asegurado será la entidad otorgante y la compañía aseguradora, deberá posibilitar, una vez asignados los subsidios familiares de vivienda la inclusión como beneficiarios de la póliza a los hogares asignados.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el oferente del plan de vivienda sea un Consorcio, Unión Temporal o Convenio de Asociación, cada uno de sus integrantes será tomador de la respectiva póliza.

PARÁGRAFO 2o. Será responsabilidad de la Entidad Supervisora efectuar el seguimiento, control y archivo digital del proceso de actualización de las pólizas por parte de los oferentes.

Para todos los efectos la Entidad Supervisora adelantará las actuaciones necesarias con el objeto de llevar a cabo el efectivo control y seguimiento de estas garantías, y deberá requerir directamente a los oferentes para mantener las pólizas vigentes durante el desarrollo de los proyectos que se ejecuten, siguiendo para todos los efectos el protocolo de pólizas que adopte el Consejo Directivo del Fondo Nacional de Vivienda.

ARTÍCULO 4o. CONDICIONES GENERALES. La póliza deberá indicar, además de los requisitos y condiciones previstos en el Código de Comercio y en la presente resolución, lo siguiente:

1. VIGENCIA DE LA PÓLIZA. La vigencia de la póliza comenzará a partir de la fecha de su expedición hasta la fecha de expiración pactada en la misma que para el caso corresponde a la vigencia del subsidio más tres (3) meses, de conformidad con lo señalado en el artículo 51 del Decreto 2190 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o subrogue. Si la vigencia del subsidio familiar de vivienda es ampliada o prorrogada, la póliza deberá ser prorrogada por el mismo término, más tres (3) meses.

2. DECLARATORIA DE SINIESTRO. La entidad otorgante declarará el incumplimiento del Oferente y en consecuencia ordenará hacer efectiva la póliza de seguro, cuando no se acredite ante esta o la entidad supervisora autorizada la construcción de la solución de vivienda, así como la correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda desembolsados al encargo fiduciario.

La entidad otorgante tiene la facultad de declarar el incumplimiento del oferente, conforme a las facultades y obligaciones que le otorgan las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 633 de 2000 y 1469 de 2011 y sus Decretos reglamentarios, o normas que los modifiquen, adicionen o subroguen, en los términos de esta resolución.

3. PAGO DE LA PRIMA. Siempre deberá acreditarse el pago de la prima que genera la póliza. Para este efecto, la póliza deberá presentarse acompañada del recibo de pago original de la prima, expedido por la Aseguradora con sello de cancelado de la misma o en su defecto el documento que acredite la financiación del pago por dicho concepto.

4. FIRMA: La póliza suscrita para su legalización, deberá ser firmada por el tomador y el Asegurador.

ARTÍCULO 5o. ADMISIÓN DE LA GARANTÍA. La garantía deberá ser presentada al operador autorizado por la entidad otorgante para su aprobación antes de producirse el giro anticipado de los subsidios familiares de vivienda. La entidad operadora revisará, que la garantía presentada por el oferente cumpla con los requisitos conforme a lo previsto en el Código de Comercio y la presente resolución, y la trasladará a la entidad otorgante, quien la aprobará y remitirá una copia a la entidad supervisora, para su seguimiento y control,

de conformidad con el protocolo de pólizas que apruebe el Consejo Directivo del Fondo Nacional de Vivienda.

ARTÍCULO 6o. INCUMPLIMIENTO. Cuando se trate de recursos del Gobierno Nacional, la garantía se hará efectiva cuando el representante legal de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda expida el acto administrativo correspondiente, en el cual se establezca el incumplimiento del oferente. Para el caso de los recursos otorgados a través de las Cajas de Compensación Familiar, la entidad respectiva podrá hacer efectiva la garantía mediante reclamación directa.

ARTÍCULO 7o. PROCEDIMIENTO. Las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda estarán obligadas a notificar a la compañía de seguros el acto administrativo que declara el incumplimiento del Oferente y ordena hacer efectiva la garantía otorgada. A su turno la entidad aseguradora estará obligada a efectuar el pago de la indemnización por la ocurrencia del siniestro de conformidad con el procedimiento establecido en los Artículos 1077 y 1080 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO 1o. En virtud del pago de la indemnización, la aseguradora se subroga hasta su importe en todos los derechos que el otorgante del subsidio tenga contra el tomador o afianzado.

El afianzado, se obliga y compromete a reembolsar inmediatamente a la aseguradora la suma que esta llegará a pagar al otorgante del subsidio, con ocasión de la póliza, acrecida con los intereses de mora vigentes. Para tal efecto, la póliza acompañada de la constancia de pago de la correspondiente indemnización realizada por la aseguradora, prestará mérito ejecutivo.

PARÁGRAFO 2o. El Consejo Directivo de Fonvivienda expedirá el protocolo para la declaratoria de incumplimiento, en los términos establecidos en la presente resolución.

ARTÍCULO 8o. PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1080 del Código del Comercio la aseguradora deberá proceder a realizar el pago de la indemnización al encargo fiduciario hasta la concurrencia de la suma asegurada, previa instrucción de la entidad otorgante, siempre que se encuentre en firme el acto administrativo de incumplimiento.

La aseguradora, en virtud a la opción establecida en el artículo 1110 del Código de Comercio podrá informar a la entidad otorgante el interés y compromiso de terminar las obras del proyecto faltantes, para lo cual se seguirá el protocolo para la declaratoria de incumplimiento que adopte el Consejo Directivo del Fondo Nacional de Vivienda.

ARTÍCULO 9o. LIBERACIÓN DE LA PÓLIZA. La póliza será liberada cuando se acredite ante la entidad otorgante la construcción total de la vivienda dentro del término de vigencia del subsidio familiar de vivienda con la certificación de existencia y habitabilidad de la solución de vivienda, expedido por la entidad otorgante directamente o a través de la entidad supervisora que autorice.

CAPÍTULO III.

AVAL BANCARIO.

ARTÍCULO 10. DESEMBOLSO ANTICIPADO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA CUANDO SE OTE POR LA GARANTÍA DE AVAL BANCARIO. La Entidad Otorgante podrá realizar el desembolso anticipado del ciento por ciento (100%) de los recursos del subsidio familiar de vivienda de interés social al oferente, cuando este opte por el uso de la garantía del aval bancario. El desembolso se efectuará, previa autorización escrita y expresa del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda ante la entidad otorgante y la acreditación por parte del oferente del cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Apertura de una cuenta especial conjunta para el manejo de los recursos del subsidio familiar de vivienda, cuyos titulares serán el oferente y el interventor designado.
2. Presentación a la entidad otorgante de la certificación expedida por la entidad bancaria, en la que conste la fecha de apertura de la cuenta especial conjunta, el número asignado y los nombres y documentos de identidad de los titulares de la cuenta.
3. Certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en donde conste que la entidad está autorizada para otorgar avales y garantías.

PARÁGRAFO. Con la presentación del Aval Bancario, el oferente acompañará para efectos del desembolso de los recursos del subsidio la autorización a la entidad otorgante para inspeccionar y vigilar la cuenta especial conjunta a través del supervisor designado por esta.

Igualmente, el oferente presentará al interventor y la entidad supervisora cada trimestre, una relación detallada del estado de la inversión de los recursos, indicando las sumas invertidas y comprometidas y sus correspondientes rubros y constancias escritas, de conformidad con el cronograma de inversión y el flujo de fondos.

ARTÍCULO 11. CONDICIONES MÍNIMAS DEL AVAL BANCARIO. La garantía de aval bancario deberá cumplir además de lo previsto en el Código de Comercio, las condiciones mínimas que a continuación se indican:

- a) Que sea exigible, si vencido el plazo de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social o de sus prórrogas, el oferente no acredite ante la entidad otorgante o su operador autorizado la construcción total de la vivienda y su legalización dentro del

término de vigencia del subsidio familiar de vivienda, previa certificación de existencia y habitabilidad de la solución de vivienda, expedido por la entidad otorgante directamente o a través de la entidad supervisora que autorice;

b) Que el valor avalado cubra el ciento por ciento (100%) de las sumas desembolsadas anticipadamente por concepto del subsidio familiar de vivienda de interés social, corregidas monetariamente con base en el índice de precios al consumidor (IPC);

c) Que la garantía de aval bancario ampare en forma independiente a cada uno de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de interés social del respectivo plan de vivienda frente al cual se adelanta el giro de los recursos mediante el mecanismo de cobro anticipado;

d) Que se anexe a la garantía del aval bancario y haga parte integral de la misma, la relación de todos y cada uno de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, en la que aparezcan claramente detallados sus nombres, apellidos y documentos de identidad, la correspondiente resolución de asignación y el valor del subsidio asignado. La relación de los beneficiarios deberá ser firmada por la entidad que expida el aval bancario para que haga parte integral del mismo;

e) Que la vigencia de la garantía de aval bancario corresponda, como mínimo, a la vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda más tres (3) meses, conforme a lo dispuesto en el artículo 51 del Decreto 2190 de 2009 y las normas que lo modifiquen, adicionen, o sustituyan.

PARÁGRAFO 1o. El oferente estará obligado a prorrogar, por el mismo término y tres (3) meses más, la vigencia de la garantía de aval bancario, cuando se prorrogue la vigencia de los Subsidios Familiares de Vivienda del respectivo plan de vivienda amparado por la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del Decreto 2190 de 2009.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso podrán destinarse los recursos del subsidio familiar de vivienda desembolsados de manera anticipada para la construcción o terminación de obra de urbanismo.

ARTÍCULO 12. FORMA DE GIRO. Con el cumplimiento de los requisitos previsto en el artículo 10 de la presente resolución la entidad otorgante efectuara el desembolso de los subsidios familiares de vivienda a la cuenta especial conjunta abierta para tal fin.

El giro de los recursos desde la cuenta especial conjunta abierta se efectuará con la firma del oferente y del interventor del proyecto, de acuerdo al cumplimiento de la programación del presupuesto de obra presentado por el oferente, verificado y avalado por la entidad supervisora.

ARTÍCULO 13. LIBERACIÓN DE LA GARANTÍA DE AVAL BANCARIO. La garantía de aval bancario, será liberada cuando se acredite ante la entidad otorgante la construcción total de la vivienda y su legalización dentro del término de vigencia del subsidio familiar de

vivienda, previa certificación de existencia y habitabilidad de la solución de vivienda, expedido por la entidad otorgante directamente o a través de la entidad supervisora que autorice.

CAPÍTULO IV.

ENCARGO FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 14. ENCARGO FIDUCIARIO. El oferente del plan de vivienda que solicite desembolso anticipado del subsidio familiar de vivienda deberá constituir un encargo fiduciario para la administración unificada de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

El encargo fiduciario tiene como objeto principal la administración de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de los beneficiarios inscritos en un plan de vivienda, los cuales serán girados al oferente conforme a las reglas establecidas en la presente resolución.

ARTÍCULO 15. CONDICIONES MÍNIMAS DEL ENCARGO FIDUCIARIO. El contrato de encargo fiduciario deberá ser constituido de conformidad con el modelo de contrato que para efecto adopte el Consejo Directivo del Fondo Nacional de Vivienda. El encargo fiduciario constituido por el oferente deberá contener como mínimo las siguientes condiciones:

1. **BENEFICIARIOS.** Los beneficiarios del encargo fiduciario serán el hogar beneficiario de subsidio familiar de vivienda y la entidad otorgante del subsidio en caso de incumplimiento por parte del oferente de la solución de vivienda o el vencimiento del subsidio familiar de vivienda otorgado.

2. **PROPIEDAD DEL LOTE.** Para la constitución del encargo fiduciario, es necesario establecer quién tiene la propiedad del lote donde se adelanta la construcción del plan de vivienda o la vivienda individual. En todo caso el lote de terreno debe hacer parte de las fuentes de financiación del proyecto y estar contemplada su propiedad en el contrato de unión temporal, consorcio o convenio de asociación.

3. **VIGENCIA.** El encargo fiduciario tendrá una vigencia igual a la del subsidio familiar de vivienda y 60 días más. Si la vigencia del subsidio familiar de vivienda es ampliada o prorrogada, la vigencia del encargo fiduciario deberá ser prorrogada por el mismo término, más sesenta (60) días.

4. **ALCANCES DEL ENCARGO FIDUCIARIO.** El encargo fiduciario recibirá de la entidad otorgante el ciento por ciento (100%) del valor de los subsidios familiares de vivienda.

La entidad fiduciaria entregará al oferente los recursos de los subsidios familiares de vivienda de conformidad con el procedimiento de desembolso regulado en la presente resolución.

5. **AUTORIZACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS, PREVIO DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO.** El hogar beneficiario autorizará por escrito y de manera irrevocable a la entidad otorgante, para desembolsar al encargo fiduciario constituido por el oferente, el ciento por ciento (100%) del subsidio familiar de vivienda asignado.

6. **CALIDAD DE LA ENTIDAD FIDUCIARIA.** El encargo fiduciario deberá celebrarse con cualquier entidad fiduciaria autorizada para este propósito. Estará a cargo del Oferente el pago de la comisión y todos los gastos que se ocasionen por la constitución del citado encargo.

7. **RENDICIÓN DE INFORMES.** La entidad otorgante en su calidad de beneficiario podrá solicitar en cualquier momento a la fiduciaria, un informe sobre el estado de los desembolsos efectuados contra los avances de obra de cada unidad de vivienda con las respectivas aprobaciones por parte del Interventor, revisado y avalado por la entidad supervisora.

ARTÍCULO 16. GIRO DEL SUBSIDIO. La fiduciaria efectuará el giro de los recursos del subsidio al oferente, previa presentación del informe de interventoría, el cual deberá contar con revisión y aprobación de la entidad supervisora.

El informe describirá el estado del proyecto desde el punto de vista técnico, financiero, jurídico y administrativo, y además, certificará por parte del interventor el avance de las obras ejecutadas, en los formatos que para el efecto adopte el Fondo Nacional de Vivienda mediante resolución.

El contrato de encargo fiduciario deberá expresar de manera irrevocable que:

1. El desembolso de los recursos por concepto de subsidio familiar de vivienda girados por el encargo fiduciario al oferente de la solución de vivienda quedará sujeto a las reglas de giro establecidas en el artículo 17 de la presente resolución;
2. Para el giro de los recursos al oferente, el subsidio de vivienda debe estar vigente y
3. En caso de vencimiento del subsidio familiar de vivienda la entidad fiduciaria deberá restituir a la entidad otorgante en su calidad de beneficiaria los valores no girados, en el momento que esta lo requiera, incluidos los rendimientos financieros.

ARTÍCULO 17. REGLAS PARA EL GIRO DE LOS RECURSOS DEL ENCARGO FIDUCIARIO AL OFERENTE. Los porcentajes para el giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda de la fiducia al oferente se establecen así:

Cuando se haya ejecutado el ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo, exceptuando aquellos elementos que deban ser instalados para la conexión definitiva de los servicios públicos domiciliarios, se podrá proceder, a opción del oferente, así:

Primera opción:

1. Primer cuarenta por ciento (40%) previa presentación de la certificación por parte de la interventoría, verificado y avalado por la entidad supervisora, en la que conste la ejecución del ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo básico del lote donde se desarrolle el plan de vivienda, exceptuando aquellos elementos que deban ser instalados para la conexión definitiva de los servicios públicos domiciliarios; y un avance de obra de construcción de las viviendas que en todo caso no podrá ser inferior al diez por ciento (10%).

2. Segundo cuarenta por ciento (40%) previa presentación de la certificación por parte de la interventoría, verificado y avalado por la entidad supervisora, de un avance de obra de construcción de las viviendas, de conformidad con el cronograma de obra aprobado por la interventoría que en todo caso no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%).

3. Veinte por ciento (20%) restante contra la presentación por parte del oferente de los siguientes documentos:

a) Copia de la escritura pública de compraventa, de declaración de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble, otorgada a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda;

b) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de aplicación del subsidio en el que conste la inscripción de la escritura de compraventa, de declaración de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble, según corresponda, a favor del beneficiario del subsidio, o en su defecto copia del recibo de caja de la solicitud de registro del respectivo documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente;

c) Copia del acta de recibo del inmueble que fue vendido, construido o mejorado conforme a las condiciones que sirvieron de base a la declaratoria de elegibilidad del proyecto suscrita por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda;

d) Certificado de existencia de la solución de vivienda expedido por quien designe la entidad otorgante;

e) Certificado expedido por el interventor, verificado y avalado por la entidad supervisora, en el cual conste que se han instalado los elementos necesarios para la conexión definitiva de los servicios públicos domiciliarios.

Segunda opción:

1. Primer veinte por ciento (20%) del subsidio familiar de vivienda previa presentación de la certificación por parte de la interventoría, verificado y avalado por la entidad supervisora, en la que conste la ejecución del ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo básico del predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda y un avance de obra de construcción de las viviendas del 20% del total del proyecto.

2. Segundo veinte por ciento (20%) del subsidio familiar de vivienda previa presentación de la certificación por parte de la interventoría, verificado y avalado por la entidad supervisora, de un avance de obra de construcción de las viviendas del 40% del total del proyecto.

3. Tercer veinte por ciento (20%) del subsidio familiar de vivienda, previa presentación de la certificación por parte de la interventoría, verificado y avalado por la entidad supervisora, de un avance de obra de construcción de las viviendas del 60% del total del proyecto.

4. Cuarto veinte por ciento (20%) del subsidio familiar de vivienda previa presentación de la certificación por parte de la interventoría, verificado y avalado por la entidad supervisora, de un avance de obra de construcción de las viviendas del 80% del total del proyecto.

5. Veinte por ciento (20%) restante del subsidio familiar de vivienda contra la presentación por parte del oferente de los siguientes documentos previstos en el artículo 58 del Decreto 2190 de 2009, a saber:

a) Copia de la escritura pública de compraventa, de declaración de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble, otorgada a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda;

b) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de aplicación del subsidio en el que conste la inscripción de la escritura de compraventa, de declaración de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble, según corresponda, a favor del beneficiario del subsidio, o en su defecto copia del recibo de caja de la solicitud de registro del respectivo documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente;

c) Copia del acta de recibo del inmueble que fue vendido, construido o mejorado conforme a las condiciones que sirvieron de base a la declaratoria de elegibilidad del proyecto suscrita por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

d) Certificado de existencia de la solución de vivienda expedido por quien designe la entidad otorgante;

e) Certificado expedido por el interventor, verificado y avalado por la entidad supervisora, en el cual conste que se han instalado los elementos necesarios para la conexión definitiva de los servicios públicos domiciliarios.

Cuando no se haya ejecutado el ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo básico, los proyectos podrán desarrollarse por fases, entendiendo por estas, la porción del lote de terreno urbanizada en la que se construirán las soluciones de vivienda. En estos eventos los porcentajes para el giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda de la fiducia al oferente operará de la siguiente forma, siempre y cuando el plan de vivienda contemple como mínimo entre ciento (100) y seiscientas (600) soluciones de vivienda, que podrán desarrollarse hasta en dos fases; y aquellos de más de seiscientas (600) soluciones de vivienda, que podrán desarrollarse hasta en tres fases:

1. El cuarenta por ciento (40%) de subsidio familiar de vivienda se desembolsará del encargo fiduciario al oferente, de manera proporcional al número de soluciones de vivienda que se construirán en la fase terminada.

Para tales efectos, el oferente deberá presentar una certificación de la interventoría, con la aprobación del Supervisor, en la que conste:

a) Que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada en el que se construirán las soluciones de vivienda objeto del desembolso anticipado se encuentra totalmente urbanizada, la certificación de las obras de urbanismo de una fase de un proyecto, requerirá que esta, se encuentre conectada a sus respectivos emisarios finales. En caso de no contarse con los emisarios finales, el Oferente o el Municipio deberá presentar los contratos de obra de construcción de las obras faltantes, es decir que esté garantizada la prestación de los servicios públicos y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia de urbanismo y/o lo aprobado en la certificación de elegibilidad, según sea el caso;

b) El número de soluciones de vivienda que se edificarán en la porción del lote de terreno debidamente urbanizada correspondiente a la fase terminada;

c) La constitución de un encargo fiduciario por el oferente donde se garantice la existencia de los recursos para la construcción y/o terminación del remanente de las obras de urbanismo.

2. Segundo cuarenta por ciento (40%) del subsidio familiar de vivienda, de manera proporcional al avance de obra sobre la construcción de las viviendas en la fase correspondiente, expedido por el interventor, verificado y avalado por la entidad supervisora.

3. Veinte por ciento (20%) final del subsidio familiar de vivienda para la etapa correspondiente contra la presentación de los siguientes documentos:

a) Certificación por parte de la interventoría, verificada y avalada por la entidad supervisora, en la que conste la ejecución del ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo de la fase terminada, incluyendo aquellos elementos que deban ser instalados para la conexión definitiva de los servicios públicos domiciliarios y demás obras de urbanismo aprobadas en la licencia y/o aprobadas en la elegibilidad, según sea el caso;

b) Copia de la escritura pública de compraventa de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble otorgada a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda;

c) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de aplicación del subsidio en el que conste la inscripción de la escritura de compraventa, de declaración de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble, según corresponda, a favor del beneficiario del subsidio, o en su defecto copia del recibo de caja de la solicitud de registro del respectivo documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente;

d) Copia del acta de recibo del inmueble que fue vendido, construido o mejorado conforme a las condiciones que sirvieron de base a la declaratoria de elegibilidad del proyecto suscrita por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda;

e) Certificado de existencia de la solución de la vivienda expedido por quien designe la entidad otorgante;

f) Certificado expedido por el interventor, verificado y avalado por la entidad supervisora, en el cual conste que se han instalado los elementos necesarios para la conexión definitiva de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO. En ningún caso podrán destinarse los recursos del subsidio desembolsados de manera anticipada para la construcción o terminación de las obras de urbanismo.

CAPÍTULO V.

INTERVENTORÍA.

ARTÍCULO 18. OBJETO. Se establece la interventoría como instrumento para el control y seguimiento de los planes de vivienda de interés social en los cuales se aplicarán subsidios familiares de vivienda.

El interventor deberá constatar lo siguiente: (i) El inicio, avance y terminación de la obra, (ii) El cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, norma sismorresistente (NSR-10), reglamentos técnicos de instalaciones sanitarias (RAS), eléctricas (RETIE), y de Gas, (iii) Lo establecido en la elegibilidad; (iv) Las licencias de urbanismo, construcción y permisos correspondientes en el desarrollo del plan de vivienda; (v) La correcta inversión de los recursos del subsidio de vivienda en la ejecución de la solución de vivienda correspondiente a cada hogar beneficiario y certificarlo ante la entidad fiduciaria, previa certificación expedida por la entidad supervisora. El interventor deberá indicar en la certificación que expida la posibilidad de la entrega de la solución de vivienda antes de la expiración de la vigencia del subsidio de acuerdo con el avance de obra.

ARTÍCULO 19. CAMPO DE APLICACIÓN. El interventor responderá por el control de la totalidad de las obras a cargo del oferente de la solución de vivienda, hasta su culminación y liquidación, de conformidad con las obligaciones legales señaladas en la normatividad vigente y en las derivadas del contrato que suscriba con el oferente.

El interventor debe vigilar el cumplimiento de los aspectos técnicos, administrativos, económicos y jurídicos del plan de vivienda.

ARTÍCULO 20. CALIDAD DEL INTERVENTOR. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Resolución 263 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> La persona natural o jurídica que se encargue de efectuar la labor de interventoría a los planes de vivienda desarrollados con recursos del subsidio familiar de vivienda de interés social urbana, deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar dentro de su equipo de trabajo con al menos un Ingeniero Civil o Arquitecto titulado, u ostentar dicha calidad en caso de ser persona natural.
2. No estar incurso en inhabilidades de ley o haber sido sancionado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o quien haga sus veces, en los últimos dos (2) años.
3. Acreditar la inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP), y encontrarse clasificado como constructor o consultor, de conformidad con lo previsto en el Decreto número 1464 del 29 de abril de 2010 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
4. Contar con una experiencia general de por lo menos cinco (5) años como interventor y/o constructor.
5. Contar con una experiencia específica mínima de dos (2) años en labores de interventoría a planes de vivienda de interés social, la cual se demostrará con la presentación de certificaciones expedidas por la persona o autoridad competente, en las que se acredite que el área construida en metros cuadrados de los planes de vivienda intervenidos sea equivalente al total de metros cuadrados a construir en el plan de vivienda a intervenir, o que el número de viviendas intervenidas en los planes de vivienda sea igual al número de viviendas del plan a intervenir. En todo caso, si se presentan varios interesados en ejercer la labor de interventoría, se preferirá a quien demuestre experiencia específica mínima de dos (2) años en planes de vivienda de interés social desarrollados con recursos del subsidio familiar de vivienda.

Los interventores podrán ejecutar al mismo tiempo varias interventorías a planes de vivienda de interés social por año, siempre y cuando no superen su capacidad máxima de contratación de conformidad con lo previsto en el Decreto número 1464 del 29 de abril de 2010, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; capacidad que debe ser verificada por el oferente con los contratos suscritos y en ejecución por el respectivo interesado. Quienes pretendan efectuar la labor de interventoría podrán demostrar la liberación de capacidad de contratación, la cual, en todo caso, deberá permitir ejecutar el contrato de interventoría que se pretende suscribir.

Notas de Vigencia Legislación Anterior

ARTÍCULO 21. SELECCIÓN DE LA INTERVENTORÍA. Los Oferentes de carácter privado deberán contratar para la labor de interventoría con una persona natural de la lista de profesionales inscritos en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura. Estará a cargo exclusivo del Oferente el pago de los honorarios del profesional que ejercerá la labor de interventoría del plan de vivienda, cuyo pago se efectuará a través del encargo fiduciario previa certificación de la entidad supervisora.

El Oferente suscribirá con el profesional en mención un contrato de prestación de servicios por el tiempo mínimo de la vigencia del subsidio familiar de vivienda.

Los oferentes de carácter público podrán realizar la labor de interventoría mediante contratos externos o con sus propios funcionarios designados para el efecto mediante acto administrativo motivado. El funcionario responsable acreditará los requisitos de

profesión y experiencia anteriormente expuestos, anexando la respectiva hoja de vida y la inexistencia de inhabilidades e incompatibilidades, este funcionario deberá tener una dedicación única al proyecto.

Los entes territoriales podrán ejercer la labor de interventoría en proyectos, como aporte al plan de vivienda, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la presente resolución.

ARTÍCULO 22. FUNCIONES DE LA INTERVENTORÍA. El servicio de interventoría durante la construcción comprende las funciones técnicas y administrativas establecidas en el Decreto 2090 de 1989, además de las referidas a los aspectos ambientales y de seguridad industrial, así:

Interventoría Técnica. En la interventoría técnica la función del Interventor se encamina a velar por el correcto desarrollo de los planos y por el cumplimiento de las normas de calidad, seguridad y economía adecuadas a la obra. En cumplimiento de sus funciones el Interventor exigirá al constructor cuando sea necesario, la realización de ensayos y pruebas. De todos los trabajos autorizados el interventor deberá dejar constancia escrita.

Deberá llevar además un control a las especificaciones de materiales, a las pruebas de las instalaciones y a la puesta en marcha de los equipos. Para el cabal cumplimiento de sus funciones y si la complejidad del problema así lo justifica, el interventor solicitará a la entidad contratante la contratación de especialistas que lo asesoren en su función técnica.

Los controles a los cuales se hace referencia no relevan al constructor de su responsabilidad de llevarlos con el detalle y precisión que exijan las normas de calidad y los estudios técnicos de la obra. El interventor, por lo tanto, vigilará que el constructor cumpla las normas de control y llevará los controles adicionales que considere oportunos.

Cuando sea necesario completar o introducir modificaciones al proyecto, el interventor solicitará al arquitecto proyectista la elaboración de los planos y de las especificaciones pendientes y cuidará de que en todo momento el constructor disponga de los documentos de trabajo actualizados.

Interventoría Administrativa. El interventor velará por el cumplimiento del contrato del constructor y supervigilará el avance de la obra para lograr que ella se desarrolle según el programa y el presupuesto previamente aprobados. Vigilará además el cumplimiento de las pólizas de garantía, los pagos de prestaciones sociales, pagos de carácter fiscal a los organismos nacionales y municipales y demás obligaciones contractuales y legales.

El interventor autorizará las entregas de dineros al constructor, previa verificación por parte de la supervisora de los aspectos técnicos y revisará los gastos que este haga a fin de que los dineros sean invertidos en la forma más eficiente; autorizará la contratación de los diferentes capítulos de obra y supervisará la administración de los subcontratos.

El interventor aprobará el pago de las cuentas a subcontratistas, trabajadores o proveedores, según las normas establecidas en los contratos y a las disposiciones que

ordene la ley. El interventor supervisará el almacén de la obra y exigirá al constructor los inventarios, libros y comprobantes que permitan un adecuado control.

El interventor revisará y aprobará los extractos contables periódicos que presente el constructor con el objeto de verificar el pago correcto de las sumas a cargo de la obra.

En las obras contratadas por el sistema de precios unitarios o precio alzado, el interventor verificará que la obra ejecutada, su calidad y su cantidad correspondan a lo establecido en los planos, especificaciones y contrato de construcción. Recibida una determinada obra, el Interventor autorizará la cuenta de cobro respectiva. Verificará que la obra ejecutada corresponda proporcionalmente a los dineros entregados al contratista, dentro de los términos estipulados en el contrato. El interventor estudiará y autorizará las cantidades de obra, analizará y acordará con el constructor los precios de los ítems no pactados en el contrato; estudiará y propondrá a la entidad contratante las fórmulas de reajustes cuando estas no estén pactadas y aprobará los reajustes que surjan en el transcurso del contrato.

Interventoría Ambiental. Es función primordial de la interventoría, asegurar que se minimice el impacto ambiental que el proyecto pueda ocasionar sobre la comunidad y el entorno, es decir sobre la flora, la fauna, el aire, los nacimientos y cursos de agua, la estabilidad de taludes y la contaminación de corrientes de agua a su vez, velar por el cumplimiento de las Normas ambientales vigentes, las características de materiales y componentes de las viviendas que optimicen el ahorro de energía.

El Interventor deberá velar porque el Oferente obtenga los permisos y licencias ambientales a que haya lugar para la ejecución de las obras.

Interventoría de Seguridad Industrial. La interventoría debe supervisar las condiciones en las que se desarrollan los trabajos de la obra en cuanto a higiene, prevención de accidentes, el depósito y manipulación de materiales peligrosos, la utilización de implementos personales de seguridad como cascos, guantes, gafas y demás inherentes en su labores de construcción, el uso de elementos generales de seguridad como, vallas, andamios, extintores, carteleras y avisos de acuerdo a la señalización acorde al tipo de obra, de conformidad con los Decretos 002 de 2002 y 1295 de 2004.

Además de lo mencionado en lo anterior, la interventoría en los casos a que haya lugar debe realizar las siguientes actividades, previas al inicio de la obra: Revisar y estudiar los documentos e información del proyecto que le fue otorgado la elegibilidad, con el propósito de establecer criterios claros y precisos sobre el proyecto, que le permitan adelantar con efectividad las labores encomendadas, solicitando al Oferente las aclaraciones del caso.

Verificar y aprobar la localización de los trabajos y de sus condiciones técnicas para iniciar y desarrollar el objeto del contrato, igualmente constatar según el caso, la existencia de planos, diseños, licencias, autorizaciones, estudios, cálculos, especificaciones y demás consideraciones técnicas que estime necesarias para suscribir el acta de iniciación y la ejecución de las obras.

Controlar que el Contratista cuente con la infraestructura física y el recurso humano suficiente para adelantar la implementación de los requerimientos exigidos por las

entidades competentes a través de las licencias y/o permisos otorgados para el desarrollo del contrato.

ARTÍCULO 23. ACTIVIDADES DE LA INTERVENTORÍA. Las labores del profesional que ejerce la labor de interventoría serán las siguientes:

a) Verificar y estudiar la documentación técnica, económica y jurídica aun para los proyectos en municipios de categoría especial, 1 y 2, donde la licencia de construcción surte las veces de elegibilidad, como base para la emisión de sus conceptos, previo a la emisión del primer informe;

b) Verificar la disponibilidad inmediata e incondicional de los servicios públicos domiciliarios, previo a la emisión del informe que autorice el primer pago;

c) Velar por el cumplimiento de las condiciones financieras y jurídicas aceptadas al momento de la Declaratoria de Elegibilidad del Proyecto;

d) Medir y cuantificar el avance mensual de obra en cada solución de vivienda e informarlo con la misma periodicidad a la entidad supervisora, la entidad fiduciaria y la entidad aseguradora. El ente supervisor del proyecto revisará lo estipulado en estos informes y en el caso que tenga observaciones, se les informará a los entes implicados, a más tardar al mes siguiente del recibo del informe;

e) Verificar el avance contra programación de obra;

f) Verificar que los giros del subsidio familiar de vivienda con anterioridad a la escrituración se destinen exclusiva y racionalmente a la obra de cada solución de vivienda;

g) Avisar de inmediato a la entidad supervisora, la entidad fiduciaria y la entidad aseguradora cualquier anomalía que se presente en la obra, respecto a su programación;

h) Entregar a la fiduciaria, el informe de interventoría previamente aprobado por la Supervisión, para autorizar giros al Oferente de acuerdo con la inversión efectuada en cada solución de vivienda;

i) Diligenciar los informes mensuales de interventoría, en los formatos oficiales para proyectos de vivienda subsidiada, con cobro anticipado adoptados por el Fondo Nacional de Vivienda;

j) Entregar al supervisor el plan de vivienda designado por la entidad otorgante los informes del numeral anterior, quien revisará dicha documentación conforme a las obras desarrolladas en campo y expedirá el respectivo certificado de recibido del informe de interventoría;

ARTÍCULO 24. INFORMES Y CERTIFICACIONES DE LA INTERVENTORÍA. El interventor del proyecto, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, entregará a la entidad fiduciaria y la entidad aseguradora, la certificación a través de los formatos oficiales para proyectos con cobro anticipado, adoptados por el Fondo Nacional de Vivienda, de los avances de obra de cada solución de vivienda del proyecto, los cuales deberán estar previamente aprobados por la entidad supervisora.

Así mismo informará a la entidad supervisora, la aseguradora y la fiduciaria los atrasos contra la programación físico-financiera en la vigencia de los subsidios familiares de vivienda y como consecuencia de ello se deduzca la inobservancia de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato de promesa de compraventa o del contrato de construcción en sitio propio o de mejoramiento de la solución de vivienda del hogar beneficiario, según sea el caso, o el uso indebido de los recursos girados con anterioridad a la escrituración. El no cumplimiento de estas obligaciones dará lugar a las sanciones estipuladas en el Título IX artículo 50 de la Ley 400 de 1997. Cuando el profesional encargado de la labor de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará de inmediato a la entidad supervisora para que esta tome las medidas del caso, de acuerdo con lo señalado en el artículo 24 del Decreto 2190 de 2009.

ARTÍCULO 25. HONORARIOS. El pago de los honorarios para la interventoría, cuando los subsidios hayan sido cobrados en forma anticipada, deberá sujetarse, además de lo dispuesto en el Decreto 2090 de 1989, a las siguientes reglas:

- a) El valor de la interventoría debe estar incluido en el valor del proyecto y estipulado en los documentos presentados en la solicitud de elegibilidad;
- b) Los honorarios serán pagados con cargo a los recursos complementarios aportados por el Oferente, los cuales deberán ser consignados en una subcuenta del encargo fiduciario contratado para el manejo de los recursos del subsidio familiar de vivienda;
- c) Los porcentajes de pago al profesional encargado de la interventoría, no podrán ser superiores a los porcentajes desembolsados por parte de la Fiduciaria al Oferente, de conformidad con los avances de obra certificados respecto del proyecto;
- d) Se pagarán por el encargo fiduciario constituido por el Oferente, en proporción a los recursos invertidos y ejecutados en obra durante el mes de corte previa certificación de la Supervisión, de acuerdo con los informes mensuales de avance de obra entregados, bajo la responsabilidad directa del interventor, hasta por el ochenta por ciento (80%) del valor del subsidio familiar de vivienda, en las proporciones establecidas;
- e) El porcentaje faltante se cancelará al interventor, una vez el oferente haya obtenido la certificación de habitabilidad y existencia expedida por parte de la entidad supervisora, anexando en adición el acta de entrega y recibo a entera satisfacción de cada solución de vivienda, firmada por el oferente, constructor y beneficiario;
- f) El oferente separará una cuenta en el encargo fiduciario, exclusivamente para el manejo de los honorarios del interventor, del cual la fiduciaria debitará los pagos a este.

g) Si se amplía el plazo inicialmente calculado para la construcción por causas imputables al oferente o al constructor, el valor total de los honorarios no podrá ser reajustado con cargo a los recursos del proyecto. En este caso, el oferente o quien haya incurrido en la mora, deberá reconocer un reajuste en los honorarios de Interventoría;

h) Cuando en la estructura de costos no hubiese sido contemplado el valor de la interventoría, o el valor presentado no represente el costo real que el control de la obra requiere de acuerdo con su magnitud y con el perfil y funciones definidas por el Fondo, el valor de la misma deberá ser asumido por el oferente;

i) Los recursos para el pago de la interventoría y el valor para contratar y pagar la interventoría deberán estar estipulados por el Oferente dentro de la estructura de costos de cada proyecto de vivienda de interés social prioritario a ser presentado ante la entidad evaluadora para su elegibilidad.

Honorarios que podrán variar de acuerdo con la magnitud y complejidad de la obra.

ARTÍCULO 26. INTERVENTORÍA EN AVAL BANCARIO. El oferente del proyecto contratará la interventoría para adelantar el control y seguimiento de los proyectos de vivienda en los cuales se aplicarán los subsidios familiares de vivienda de interés social amparados mediante la garantía de aval bancario.

Además de las actividades propias de la interventoría, el interventor deberá:

a) Constatar de manera periódica el avance de las obras de conformidad con el cronograma fijado previamente por el oferente para la culminación del proyecto;

b) Verificar el cumplimiento de lo estipulado en la Ley 400 de 1997, NSR-10, norma sismorresistente por parte del oferente en el desarrollo del proyecto;

c) Verificar la correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda de interés social en la ejecución de cada una de las soluciones de vivienda del respectivo proyecto amparado mediante la garantía de aval bancario;

d) Certificar a la entidad otorgante, al supervisor por ella designado y al oferente la posibilidad de la entrega de la solución de vivienda antes de la expiración de la vigencia del subsidio de acuerdo con el avance de obra;

PARÁGRAFO. El interventor responderá por el control de la totalidad de las obras a cargo del oferente de la solución de vivienda, hasta su culminación y liquidación, de conformidad con las obligaciones legales señaladas en la normatividad vigente y en las derivadas del contrato que suscriba con el oferente.

CAPÍTULO VI.

PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMBOLSO ANTICIPADO.

ARTÍCULO 27. DOCUMENTOS. El Oferente para efectos del desembolso anticipado de los recursos del subsidio familiar de vivienda, deberá presentar ante la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda o su operador, junto con la póliza única de cumplimiento, el encargo fiduciario y el contrato de la labor de interventoría, los siguientes requisitos:

1. Carta de solicitud del giro anticipado de los recursos del subsidio familiar de vivienda, indicando el número de subsidios y la cuantía a desembolsar.
2. Copia de la carta de asignación del subsidio familiar de vivienda entregada por la entidad otorgante al hogar beneficiario.
3. Autorización expresa e irrevocable del hogar beneficiario para la transferencia de los recursos del subsidio familiar de vivienda al encargo fiduciario.
4. Promesa de compraventa, contrato de construcción o de mejoras, según sea el caso, suscrito con el beneficiario del subsidio familiar de vivienda y el oferente del Plan de Vivienda.
5. Copia de la Declaratoria de Elegibilidad, o en su defecto copia de la licencia de construcción vigente y el permiso de anuncio y enajenación de los inmuebles del proyecto de vivienda, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 17 del Decreto 2190 de 2009 y demás normas concordantes.
6. Copia del certificado de existencia y representación legal del Oferente, o del Convenio de Asociación, Alianza Estrategica o Contrato de Unión Temporal. Además, copia del NIT y de la cédula de ciudadanía del representante legal.
7. Certificado de la primera visita al proyecto efectuada por la interventoría, verificada y avalada por la entidad supervisora, en los términos de esta resolución, en donde se verifique la disponibilidad inmediata e incondicional de servicios públicos y obras de urbanismo ejecutadas en su totalidad.
8. Certificado de aprobación del informe de interventoría por parte de la entidad supervisora.
9. Pagaré en blanco con carta de instrucciones suscrita por el Oferente del plan de vivienda a favor de la entidad otorgante, de acuerdo con el modelo suministrado, el cual será diligenciado en caso de incumplimiento por las sumas adeudadas. Dicho título valor deberá ser suscrito por el representante legal de la persona jurídica oferente del plan de vivienda, acompañando para el efecto el acta de autorización de la Junta Directiva o Junta de Socios para suscribir este tipo de documentos, en caso de requerirse según lo dispongan los estatutos.

ARTÍCULO 28. GIRO DE LOS RECURSOS AL ENCARGO FIDUCIARIO. verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 28 de la presente resolución y previa certificación emitida por la auditoría interna de la entidad operadora la entidad otorgante efectuará el giro del 100% de los recursos de los subsidios familiares de vivienda, al encargo fiduciario.

Los documentos presentados por el oferente, exceptuando las pólizas de cumplimiento, deberán reposar junto con los documentos de postulación del hogar beneficiario en los archivos de la entidad operadora.

Para el desembolso anticipado de los recursos de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación Familiar, estas deberán en los términos del Decreto 2190 de 2009, desembolsar al encargo fiduciario los subsidios familiares de vivienda, previa aceptación de las garantías, dado que estas son autónomas en los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios familiares de vivienda.

ARTÍCULO 29. CUMPLIMIENTO. El contrato de adquisición de vivienda, de construcción en sitio propio o de mejoramiento de la vivienda, según sea el caso, suscrito entre el oferente y el beneficiario debe estipular la obligación de efectuar la entrega de la solución de vivienda a satisfacción del beneficiario y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente dentro de la vigencia de subsidios familiares de vivienda, so pena de su restitución a la entidad otorgante.

ARTÍCULO 30. FIRMA DE LA ESCRITURA. La escritura por medio de la cual se legaliza el subsidio familiar de vivienda puede ser suscrita por cualquiera de los miembros mayores de edad del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda, y en el caso de los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, la escritura debe ser firmada por el beneficiario afiliado a la respectiva Caja, en la cual tramitó el subsidio familiar de vivienda.

ARTÍCULO 31. CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE LA VIVIENDA. Es un instrumento de control que permite a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social, verificar que la vivienda, en donde se aplicó el subsidio se encuentra totalmente terminada, con servicios públicos completamente instalados y funcionales, además que garantice la calidad de las obras y el cumplimiento de las normas técnicas.

Para efectos de la presente resolución se entiende por servicios públicos instalados y funcionales aquellos que cuentan tanto con la infraestructura y acometidas que permiten el acceso inmediato de los habitantes de la vivienda a los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, como con medidores y contadores instalados, definitivos e independientes.

Para los casos en los cuales el cobro del subsidio se realice contra escritura, el oferente, respaldado por un profesional en arquitectura o ingeniería, deberá certificar que las obras construidas cumplen con las especificaciones técnicas.

No habrá lugar a la expedición del certificado de existencia de la vivienda cuando la unidad habitacional carezca de sus correspondientes medidores, registros o contadores definitivos, salvo que la entidad otorgante del subsidio o su operador verifiquen la existencia de las siguientes condiciones:

1. Que la vivienda cuenta con los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica provenientes de medidor o contador provisional del proyecto, siempre que tales servicios hayan sido provistos en debida forma por parte de la empresa prestadora del servicio público del municipio o distrito en cada caso.

2. Que de manera previa a la expedición del certificado de existencia de la vivienda, hayan sido pagados en su totalidad los derechos de instalación definitiva de los servicios públicos.

En aquellos casos en los cuales no haya lugar al pago de derechos de instalación o estos no hayan sido pagados, el solicitante deberá presentar constancia escrita emitida por la entidad prestadora de los servicios públicos en la que certifique que el constructor ya ha cumplido con todos los requerimientos y requisitos necesarios para la conexión definitiva del servicio público respectivo.

No habrá lugar a la expedición del certificado de existencia de la vivienda en cualquiera de las modalidades, cuando no cumplan tanto a nivel de urbanismo, como de construcción de las soluciones habitacionales, con las normas técnicas, lo establecido en las licencias y/o lo aprobado en la certificación de elegibilidad.

ARTÍCULO 32. ENTIDAD OTORGANTE DEL CERTIFICADO. El certificado de existencia de la vivienda, será expedido por la Entidad Supervisora, de acuerdo a la solicitud que realice el oferente, para obtener el giro del restante 20% del total de recursos del subsidio familiar de vivienda depositados en el encargo fiduciario.

CAPÍTULO VII.

CONDICIONES ESPECIALES PARA LA AUTORIZACIÓN DE DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES AFECTADOS CON MEDIDA ADMINISTRATIVA DE INCUMPLIMIENTO.

ARTÍCULO 33. CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN DE DESEMBOLSO. Para el desembolso del saldo de los recursos del subsidio familiar de vivienda depositado en el encargo fiduciario, en los eventos de declaración de incumplimiento mediante acto administrativo, el oferente, la entidad territorial o la aseguradora, según sea el caso, deberá acreditar ante la entidad otorgante o su operador los mismos requisitos establecidos en la presente resolución para el cobro del veinte por ciento (20%) restante de los recursos del subsidio familiar de vivienda, siempre y cuando el subsidio se encuentre vigente. En ningún caso procederá el giro de estos recursos para realizar avances de obra.

ARTÍCULO 34. RECEPCIÓN Y REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN. Para la legalización de los subsidios familiares de vivienda la entidad operadora, recibirá la documentación correspondiente para la movilización de los saldos restantes de los

recursos del subsidio desde el encargo fiduciario hacia el oferente, la entidad territorial o la aseguradora, según sea el caso, para lo cual revisará el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Copia de la escritura pública de compraventa, de declaración de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble, otorgada a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda;
- b) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de aplicación del subsidio en el que conste la inscripción de la escritura de compraventa, de declaración de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble, según corresponda, a favor del beneficiario del subsidio, o en su defecto copia del recibo de caja de la solicitud de registro del respectivo documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente;
- c) Certificado de existencia de la solución de vivienda expedido por quien designe la entidad otorgante;
- d) Acta de recibo del inmueble que fue vendido, construido o mejorado conforme a las condiciones que sirvieron de base a la declaratoria de elegibilidad del proyecto suscrita por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

ARTÍCULO 35. TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS. El trámite aquí establecido podrá ser adelantado por cualquiera de las siguientes personas, según sea el caso:

1. El Oferente que concurra a la terminación del plan de vivienda en el marco del incumplimiento declarado por la entidad otorgante.
2. La entidad territorial que concurra a la terminación del plan de vivienda en el marco del incumplimiento declarado al oferente, previa presentación ante la entidad otorgante de las actas de compromisos y/o acuerdos que se hubieren suscrito para tal fin.
3. La aseguradora en cumplimiento del acuerdo de pagos que suscriba con la entidad otorgante, en ejercicio de la opción establecida en el artículo 1110 del Código de Comercio para el pago de la indemnización.

CAPÍTULO IX.

DESEMBOLSO DEL SUBSIDIO PARA PROYECTOS ESPECIALES.

ARTÍCULO 36. PROYECTOS ESPECIALES. Se consideran proyectos especiales, aquellos planes de vivienda presentados para la obtención del subsidio familiar de vivienda, con el objetivo de atender a los hogares que han perdido la totalidad o parte de sus viviendas como consecuencia de atentados terroristas, combates, secuestros, ataques y masacres en el marco del conflicto armado interno, producto del desplazamiento forzado, situación de desastre, calamidad pública o emergencias que se

presenten o puedan acaecer por eventos de origen natural, y para aquellos hogares ubicados en zonas aledañas a las zonas declaradas de desastre natural o calamidad pública posterior a la ocurrencia de un desastre, que queden en condición de alto riesgo no mitigable y sea necesaria su reubicación.

ARTÍCULO 37. VIVIENDA USADA. Se entiende por vivienda usada aquella que cuenta con una o más inscripciones de propietarios en su respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Respecto a la misma no se requiere declaratoria de elegibilidad.

ARTÍCULO 38. PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS PARA EL GIRO DEL SUBSIDIO EN VIVIENDA USADA. El subsidio familiar de vivienda, se entregará en un solo pago equivalente al 100%, contra la presentación de los siguientes documentos:

1. Escritura pública contentiva del título de adquisición del inmueble firmada por uno cualquiera de los miembros del hogar mayores de edad.
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble en donde aparezca el beneficiario como titular del derecho de dominio.
3. Copia del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, con autorización de cobro por parte del beneficiario, y
4. Certificado de existencia de la vivienda y recibo a satisfacción por parte del beneficiario de conformidad con lo establecido en la presente resolución.

Adicionalmente debe presentar las siguientes condiciones y requisitos:

1. Estar localizada en el área urbana y no encontrarse en zonas de riesgo, certificado por la Oficina de Planeación de la entidad territorial, o quien haga sus veces.
2. Estar localizado en un barrio legalizado y con disponibilidad real y efectiva de los servicios públicos básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, certificado por la Oficina de Planeación de la entidad territorial, o quien haga sus veces.
3. Cumplir con los requisitos técnicos de construcción contemplados en la normatividad vigente, certificado por la Oficina de Planeación de la entidad territorial, o quien haga sus veces.
4. Encontrarse libre de gravámenes fiscales o de otro tipo, así como cualquier limitación de dominio, salvo la hipoteca a favor de la entidad que financió la adquisición de la vivienda, para lo cual se deberá anexar la certificación sobre la aprobación de la subrogación del crédito al hogar beneficiario expedida por la entidad financiera correspondiente.

5. Acta de recibo a satisfacción de la solución de vivienda, suscrito por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

ARTÍCULO 39. ENTREGA DEL SUBSIDIO PARA RECONSTRUCCIÓN PARCIAL O TOTAL. El subsidio familiar de vivienda se entregará en un solo pago equivalente al 100% del valor total del subsidio familiar de vivienda, contra la presentación de los siguientes documentos:

1. Escritura pública de declaración de mejoras firmada por uno cualquiera de los miembros del hogar mayores de edad.
2. Certificado de libertad y tradición del inmueble, en donde conste la inscripción de la escritura de declaración de mejoras.
3. Copia del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, con autorización de cobro por parte del beneficiario y
4. Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda reconstruida parcial o totalmente por parte del beneficiario de conformidad con lo establecido en la presente resolución.

TÍTULO II.

OTRAS DISPOSICIONES.

CAPÍTULO I.

CONDICIONES DE ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA CUANDO LOS BENEFICIARIOS CONFORMEN UN NUEVO HOGAR.

ARTÍCULO 40. Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, deberán presentar ante la entidad operadora en el momento de la postulación los siguientes documentos, para acceder nuevamente al subsidio, cuando conformen un nuevo hogar:

1. Formato de conformación de nuevo hogar debidamente diligenciado, en el cual se debe relacionar los miembros del nuevo hogar conformado, registrando nombres, apellidos y documentos de identidad.
2. Fotocopia de los documentos de identidad de los miembros mayores y menores de edad, que conforman el nuevo hogar.
3. Documento que acredite la disolución de la sociedad conyugal o de la sociedad patrimonial de hecho de la pareja beneficiaria del subsidio familiar de vivienda, según el caso.

4. Registro Civil de Matrimonio o Prueba de la unión marital de hecho de conformidad con el artículo segundo de la Ley 979 de 2005 teniendo en cuenta los siguientes documentos:

(i) Escritura pública ante Notario por mutuo consentimiento de los compañeros permanentes;

(ii) Acta de Conciliación suscrita por los compañeros permanentes, en centro legalmente constituido; (iii) Sentencia judicial, mediante los medios ordinarios de prueba consagrados en el Código de Procedimiento Civil, con conocimiento de los Jueces de Familia de Primera Instancia, según sea el caso.

5. Certificado de Libertad y Tradición del inmueble en el cual se aplicó el subsidio familiar de vivienda, donde conste que el beneficiario que conforma nuevo hogar no ostenta la propiedad.

ARTÍCULO 41. LAS POSTULACIONES SERÁN VERIFICADAS POR LA ENTIDAD OTORGANTE, O SU OPERADOR AUTORIZADO. Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, la entidad otorgante autorizará la actualización de información del hogar en la base de datos del sistema de información del subsidio familiar de vivienda y expedirá una comunicación al hogar postulante, informando la aceptación de la postulación del nuevo hogar para acceder al subsidio familiar de vivienda.

CAPÍTULO II.

PROCESO DE RESTITUCIÓN DE SUBSIDIOS.

ARTÍCULO 42. RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. El subsidio familiar de vivienda deberá ser restituido a la entidad otorgante en los siguientes casos:

1. Por renuncia voluntaria de los miembros del grupo familiar mayores de edad, antes del vencimiento del subsidio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 del Decreto 2190 de 2009.

2. Por no aplicación del subsidio por parte del hogar beneficiario durante su vigencia.

3. Por pérdida de vigencia del subsidio familiar de vivienda antes de su legalización, encontrándose el recurso en el encargo fiduciario o en la cuenta especial abierta con ocasión del aval bancario.

4. Por fallecimiento del único beneficiario antes de la legalización del subsidio.

5. Por enajenación de la solución de vivienda adquirida con el subsidio, por parte del beneficiario o, no residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso de la entidad otorgante, de conformidad con el artículo 8o de la Ley 3ª de 1991 y 63 del Decreto 2190 de 2009.

6. Por el remate judicial de que trata el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009.

7. Por comprobarse que el hogar presentó simultáneamente duplicidad de postulaciones para acceder al subsidio familiar de vivienda, de conformidad con el artículo 40 del Decreto 2190 de 2009.

8. Por comprobarse falsedad o imprecisión en los documentos presentados para la asignación del subsidio familiar de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8o y 30 de la Ley 3ª de 1991.

ARTÍCULO 43. PROCEDIMIENTO PARA RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. El proceso para la restitución del subsidio familiar de vivienda, deberá surtirse ante la entidad otorgante o su operador autorizado, acreditando el cumplimiento de los siguientes requisitos:

En el evento que el recurso se encuentre depositado en el encargo fiduciario o en la cuenta especial abierta con ocasión del aval bancario:

1. Presentación de la renuncia a la asignación del SFV por parte de los miembros mayores del grupo familiar beneficiario, junto con la carta de asignación, en los eventos en que proceda la renuncia voluntaria al subsidio familiar de vivienda.

2. Certificación del oferente donde conste que se rescindió, resolvió o rescilió el contrato de promesa de compraventa, construcción o mejoramiento de vivienda y que no queda obligación pendiente entre las partes, a excepción de la causal mencionada en los numerales 3 y 4 del artículo anterior.

3. Recibo de consignación efectuada por el oferente en la cuenta de la fiduciaria que incluya el valor del recurso girado por esta.

4. Autorización a la fiduciaria por parte del oferente para que devuelva a favor de la entidad otorgante los valores del subsidio familiar de vivienda, girados anticipadamente más los rendimientos generados conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

En los eventos previstos en los numerales 5, 6 y 7 del artículo 42 de la presente resolución, una vez en firme el acto administrativo que ordene la restitución, el hogar beneficiario deberá consignar ante la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público el valor del subsidio 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.

En el evento previsto en el numeral 8 del artículo 42 de la presente resolución, una vez en firme el acto administrativo que ordene la restitución, el hogar beneficiario deberá consignar ante la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público el monto del subsidio asignado, indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha del desembolso, más los intereses corrientes causados desde esa misma fecha.

PARÁGRAFO. Para lo dispuesto en los numerales 1, 3 y 4 del presente artículo, la fiduciaria deberá informar a la entidad otorgante la restitución por parte del oferente de los recursos del subsidio familiar de vivienda, a fin de que esta dé instrucción para el pago de los mismos.

Los dineros del subsidio familiar de vivienda depositados en el encargo fiduciario serán restituidos por la Fiduciaria liquidando los rendimientos financieros generados por el recurso desde la fecha de recibo del subsidio hasta la fecha de reintegro a la entidad otorgante.

CAPÍTULO III.

AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA ADQUIRIDA CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

ARTÍCULO 44. REQUISITOS. El hogar podrá solicitar la autorización para enajenar o no residir en la vivienda adquirida, construida o mejorada con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado, antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su asignación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8o de la Ley 3ª de 1991 y el artículo 63 del Decreto 2190 de 2009, cuando se acrediten ante la entidad otorgante razones de fuerza mayor o caso fortuito que lo justifiquen.

Los criterios para determinar la existencia o no de situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, son los que se encuentran establecidos en la Legislación Civil.

PARÁGRAFO. Los registradores de instrumentos públicos que con ocasión de sus funciones tengan conocimiento de enajenaciones de viviendas obtenidas con el Subsidio Familiar de Vivienda dentro del término de cinco (5) años de que trata la Ley 3ª de 1991 deberán poner tal situación en conocimiento de la respectiva entidad otorgante.

ARTÍCULO 45. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 25 de octubre de 2011.

La Ministra Vivienda, Ciudad y Territorio,

BEATRIZ ELENA URIBE BOTERO.