

DECRETO 824 DE 1999

(mayo 8)

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

Nota 1: Derogado por el Decreto 2620 de 2000, artículo 111.

Nota 2: Derogado parcialmente por el Decreto 568 de 2000.

Nota 3: Modificado por el Decreto 1538 de 1999.

Nota 4: Citada en la Revista Criterio Jurídico Garantista de la Fundación Universidad Autónoma de Colombia. No. 9. El derecho a la vivienda en Colombia, una mirada político-constitucional y jurisprudencial. Darío Rodríguez.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de las facultades que le confiere el artículo 189 numeral 11 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo de las Leyes 3ª de 1991 y 49 de 1990,

DECRETA:

CAPITULO I

Del Subsidio Familiar de Vivienda en general

Artículo 1º. Objeto. El presente decreto reglamenta en forma parcial el Subsidio Familiar de Vivienda de que tratan las Leyes 3ª de 1991 y 49 de 1990 y las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 2º. Noción. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto es un aporte en dinero que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, que constituye un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición o construcción de una solución de vivienda de interés social.

Artículo 3º. Fuentes de recursos y entidades otorgantes. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto se otorgará con cargo a los fondos del Gobierno Nacional apropiados en los presupuestos del Inurbe y con las contribuciones parafiscales administradas por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en la Ley 49 de 1990. De igual manera se aplicarán las normas del presente decreto, a las demás entidades que administren recursos públicos o parafiscales con destino al Subsidio Familiar de Vivienda para áreas urbanas.

Artículo 4º. Sistema Unificado del Subsidio. En desarrollo del principio de transparencia en la ejecución de los recursos públicos y parafiscales y en armonía con la atribución del Gobierno Nacional de trazar políticas unificadas para la asignación de los subsidios familiares de vivienda, se establece el Sistema Unificado del Subsidio como el conjunto de normas, procedimientos y mecanismos de operación que definen las fases de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios de que trata este decreto, sin perjuicio de la administración independiente de los fondos por parte de las diferentes entidades otorgantes y de las prioridades establecidas en la ley.

Artículo 5º. Sistema de Información del Subsidio. El Sistema Unificado del Subsidio dispondrá de un sistema de información de oferta y demanda, cuya operación será contratada por el Inurbe con una entidad privada con amplia experiencia en el procesamiento de datos, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, y en lo pertinente, en el capítulo XVI de la Ley 489 de 1998.

Este sistema incluirá: a) El Módulo de Demanda, con los Registros Unicos de Ahorradores y

de Postulantes; b) El Módulo de Oferta, con toda la información de los planes y conjuntos de soluciones de vivienda a las cuales los beneficiarios podrán aplicar sus subsidios, y c) Una base de datos con la información actualizada de la totalidad de los subsidios asignados a partir de la fecha de vigencia de este decreto, a la cual se insertarán las bases de datos del Inurbe, las Cajas de Compensación Familiar y la Caja Agraria, correspondientes a los subsidios asignados con anterioridad.

La entidad operadora articulará su sistema central de procesamiento de datos con los correspondientes a las diferentes entidades que conforman el Sistema Unificado del Subsidio y las dependencias departamentales, distritales y municipales de vivienda.

La Junta Directiva del Inurbe aprobará el reglamento que regirá la operación de este sistema de información, incluyendo las bases para su contratación, en el cual se determinarán, entre otros, los aspectos relacionados con las terminales para el ingreso de información, la periodicidad en las actualizaciones, los sistemas de cruce de datos con las entidades correspondientes, el procesamiento electrónico de la calificación de las postulaciones y los diferentes tipos de salidas de información.

Parágrafo. Para efectos de la consolidación de la base de datos de los subsidios asignados con anterioridad, el Inurbe, las Cajas de Compensación Familiar y la Caja Agraria entregarán sus bases de datos a la entidad operadora del sistema, en un plazo de quince (15) días a partir de la fecha de perfeccionamiento del respectivo contrato.

Artículo 6º. Modificado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Postulantes. Podrán solicitar la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda las personas naturales, mayores de edad, solteras o casadas, que no sean propietarias de una vivienda ni lo sea su cónyuge o compañero permanente en unión marital de hecho, que representen un hogar cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales, que cumplan con los requisitos que señalan la Ley 3ª de 1991 y el

presente decreto.

Parágrafo 1º. Derogado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Se entiende por hogar, el conformado por el postulante y su cónyuge o compañero permanente en unión marital de hecho, si lo tuviere, los hijos menores de dieciocho (18) años y los mayores con condiciones de discapacidad física o mental certificada, que compartan un mismo espacio habitacional.

Se entenderá que también conforman un hogar, los hermanos a quienes les faltaren sus padres, incluyendo los hermanos mayores de 18 años solteros, en cuyo caso el postulante será uno de los hijos mayores de edad.

Parágrafo 2º. Para los efectos de este decreto, se entenderá que el postulante representa a su hogar. Así mismo, para los mismos efectos, las referencias aquí contenidas con respecto al cónyuge se entenderán aplicables igualmente al compañero permanente en la unión marital de hecho.

Artículo 7º. Cobertura. El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto se otorgará a los hogares ubicados en las áreas urbanas del país, entendiendo como tales las cabeceras municipales y los centros poblados de los corregimientos que concentren una población igual o superior a los dos mil quinientos habitantes.

Artículo 8º. Modificado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Imposibilidad para postular al subsidio. No podrán postular al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto las siguientes personas:

- a) Las que a la fecha de postular sean propietarias o poseedoras de una vivienda, o cuando lo fuere su cónyuge;
- b) Las que hubieren adquirido una vivienda del Instituto de Crédito Territorial y las que

hubieren construido una vivienda con aplicación de créditos de tal entidad, a través de cualquiera de los sistemas que hayan regulado dichos beneficios, sea directamente o a través de algún tipo de organización popular de vivienda. Lo anterior regirá aun cuando la vivienda haya sido transferida o hubiere sido su cónyuge el titular de tales beneficios;

c) Quienes como beneficiarios hayan recibido subsidios familiares de vivienda otorgados por el Inurbe, la Caja Agraria y las Cajas de Compensación Familiar, en los términos de la Ley 3ª de 1991, Ley 49 de 1990 y normas reglamentarias. Lo anterior no se aplicará en caso que el beneficiario hubiere restituido el subsidio a la respectiva entidad otorgante;

d) Los beneficiarios de subsidios para la adquisición o reconstrucción de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional a través de Fogafín u otras entidades públicas, o por las Cajas de Compensación Familiar, como medidas de apoyo en los casos de desastres naturales;

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

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

No se aplicará lo aquí dispuesto en el evento de regularización de la propiedad de la vivienda a que se refiere el literal a) anterior o en los casos en los que la vivienda a la que se alude en el literal b) hubiere sido objeto de expropiación o resultado totalmente destruida o quedado inhabitable, a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, fuerza mayor, caso fortuito u otras causales que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la autoridad competente.

Parágrafo. Los menores de dieciocho (18) años y los mayores con condiciones de discapacidad física o mental certificada, que formen parte de hogares beneficiarios del

subsidio podrán postular al subsidio, cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos para ello.

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

Parágrafo. El límite señalado para los municipios con más de quinientos mil (500.000) habitantes les será aplicable a los demás municipios que integren el área metropolitana, siempre y cuando la población del conjunto de los municipios sea superior a esta cifra.

Inciso fue derogado por el Decreto 568 de 2000, artículo 12. De igual manera se aplicará tal límite al conglomerado urbano conformado por Santafé de Bogotá y los municipios aledaños de Soacha, Chía, Cota, Funza, Madrid, Mosquera y la Calera, y al conglomerado urbano de Cali y Yumbo.

Artículo 10. Soluciones de vivienda a las cuales puede aplicarse el subsidio-Tipos. Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda podrán aplicarlo a la adquisición de una solución de vivienda nueva escogida libremente dentro de los planes o conjuntos declarados elegibles al efecto, incluyendo el lote urbanizado en el caso de la unidad básica por desarrollo progresivo, o a su construcción, cuando se disponga de sitio propio.

Se establecen los siguientes tipos de solución de vivienda, de acuerdo con el valor o precio límite equivalente en salarios mínimos legales mensuales (SMLM), así:

Vivienda Tipo

Valor máximo

1

Hasta 30 SMLM

2

Hasta 50 SMLM

3

Hasta 70 SMLM

4

Hasta 100 SMLM

5

Hasta 135 SMLM

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

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

Para los casos de construcción en sitio propio, se tendrá como valor de la vivienda el que arroje el presupuesto de obra con el correspondiente costo financiero, de acuerdo con la documentación para elegibilidad del plan o conjunto. Se incluirá el valor del terreno o lote, debidamente avaluado de acuerdo con lo dispuesto en este decreto.

Artículo 11. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Planes o conjuntos de soluciones de vivienda. Para los efectos de este decreto se entiende como plan de vivienda un conjunto de soluciones de vivienda nueva que conforman un proyecto de construcción objeto de una licencia de construcción o una etapa del mismo, desarrollados por una misma persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal.

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

1. Para aplicar a viviendas Tipos 1 y 2 en todos los municipios y Tipo 3 en municipios con población superior a los quinientos mil (500.000) habitantes, el valor del subsidio será el equivalente a Veinticinco Salarios Mínimos Legales Mensuales (25 SMLM) en la fecha de su asignación.
2. Para aplicar a viviendas Tipo 3 en municipios con población inferior a quinientos mil (500.000) habitantes y Tipos 4 y 5 en el resto de los municipios, el valor del subsidio será el equivalente a Veinte Salarios Mínimos Legales Mensuales (20 SMLM) en la fecha de su asignación.

Parágrafo 1º. En el caso de viviendas Tipo 3 en municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes, se aplicará lo previsto en el parágrafo del artículo 9º.

Parágrafo 2º. No obstante lo aquí dispuesto, en ningún caso la cuantía del subsidio de que trata este decreto podrá ser superior al noventa por ciento (90%) del valor o precio de la

solución de vivienda a adquirir o construir, en la fecha de asignación del subsidio.

Artículo 13. Participación municipal y distrital. Los municipios y distritos, en su carácter de instancias responsables a nivel local de la política en materia de vivienda y desarrollo urbano, participarán en el programa de subsidios a la demanda, de conformidad con las reglas y modalidades que establezca el Gobierno Nacional para promover dicha participación.

Artículo 14. Participación de Organizaciones No Gubernamentales. Las Organizaciones No Gubernamentales vinculadas en forma solidaria a la promoción y gestión de programas de vivienda de interés social, incluyendo las Organizaciones Populares de Vivienda de que trata el artículo 62 de la Ley 9ª de 1989, podrán participar en el Programa de Subsidios de que trata este decreto mediante aportes no reembolsables en tierra y/o efectivo. Estos aportes serán certificados por su Revisor Fiscal y soportados en los documentos contables del caso.

Los aportes en tierra no urbanizada en todos los casos se entenderán equivalentes, como máximo, al diez por ciento (10%) del valor de la solución de vivienda.

Parágrafo. Las organizaciones populares de vivienda participarán en los diferentes programas de vivienda a los cuales los beneficiarios podrán aplicar sus subsidios, en los términos previstos en la Ley 9ª de 1989 y normas reglamentarias. Las Organizaciones No Gubernamentales que no tengan tal categoría, deberán ser declaradas elegibles para tal participación, de conformidad con el reglamento que al respecto establezca la Junta Directiva del Inurbe.

CAPITULO II

Modalidades de soluciones de vivienda a las cuales puede aplicarse el subsidio

Artículo 15. Modalidades de soluciones de vivienda. Las soluciones de vivienda nueva a adquirir o construir mediante la aplicación del subsidio familiar de vivienda podrán ser unidades básicas por desarrollo progresivo, unidades básicas y viviendas mínimas.

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

La construcción se refiere al proceso por el cual el beneficiario del subsidio obtiene su solución de vivienda mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad, o participa como afiliado en programas colectivos de construcción a través de una organización popular de vivienda propietaria del terreno.

Artículo 16. Unidad básica por desarrollo progresivo. Es la solución de vivienda cuya construcción se efectúa en dos etapas, comprendiendo la primera etapa, como mínimo, la adquisición de un lote urbanizado, y la segunda etapa, la ejecución de la unidad básica de vivienda.

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

Artículo 17. Unidad básica. Es la solución de vivienda que, además del lote urbanizado incluye una edificación conformada por un espacio múltiple y baño con sanitario, lavamanos y ducha.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo dispuesto por las normas urbanísticas municipales, para los efectos de lo previsto en este decreto, se entiende como lote urbanizado aquel que cuenta

con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía.

Artículo 18. Vivienda mínima. Es la solución de vivienda que además de la unidad básica incluye espacios independientes para alcobas y cocina.

Artículo 19. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Construcción en sitio propio. Se entiende por sitio propio el lote de terreno cuyo dominio se encuentre inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos, a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar del postulante.

De igual manera, se entenderá por sitio propio el terreno inscrito a nombre de una organización popular de vivienda, en el cual dicha organización desarrollará el plan de vivienda del cual forma parte la solución para el afiliado, con proyecto de loteo que prevea un número de lotes singulares a lo menos igual al número de socios, afiliados o miembros postulantes.

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

En todos los casos de construcción en sitio propio, el plan correspondiente deberá desarrollarse bajo la modalidad de postulación colectiva y deberá acreditarse, en la forma como lo determine la metodología que se aprobará al efecto por la junta directiva del Inurbe, que el terreno o lote se encuentra libre de todo tipo de construcciones, permanentes o transitorias.

CAPITULO III

Procedimientos del Sistema Unificado del Subsidio

SECCION 1

La demanda de subsidios

Artículo 20. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Requisitos para la postulación. La solicitud de asignación de los subsidios familiares de vivienda se hará mediante la postulación, previo el cumplimiento de las condiciones de ahorro previo y financiación complementaria para la obtención de la solución de vivienda.

El ahorro previo se realizará en las modalidades de ahorro programado en establecimientos de crédito que otorguen préstamos de largo plazo para vivienda o en cesantías depositadas en los fondos privados de cesantías o en el Fondo Nacional de Ahorro. Deberá ser como mínimo igual al diez por ciento (10%) del valor del tipo de la vivienda a adquirir, según lo indicado en el artículo 10 y conformarse en un período no inferior a doce (12) meses.

La financiación complementaria para la obtención de la solución de vivienda será acreditada mediante la evaluación de la capacidad de crédito del postulante por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Bancaria, o con la verificación de los recursos propios mediante la suma del ahorro previo, aportes certificados y subsidio.

Parágrafo 1°. Los interesados en ser beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda para aplicarlo a viviendas tipos 1 y 2 en todos los municipios y tipo 3 en municipios con población superior a los quinientos mil (500.000) habitantes, que dispongan de financiación total de la solución de vivienda, mediante otras fuentes de subsidio municipal o de organizaciones no gubernamentales, no tendrán que acreditar el requisito del ahorro previo.

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

SECCION II

Cuentas de ahorro para la vivienda

Artículo 21. Cuentas de ahorro para la vivienda. Las personas interesadas en ser beneficiarias de un subsidio familiar de vivienda deberán constituir depósitos de ahorro en cuentas que se denominarán cuentas de ahorro para la vivienda, en los establecimientos de crédito que otorguen préstamos de largo plazo para la vivienda, con el propósito de que los titulares de dichos depósitos acumulen, mediante el sistema de ahorro programado, el ahorro previo requerido para la postulación al subsidio familiar de vivienda.

La antigüedad de este ahorro para efectos de la calificación de las postulaciones se contará a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Parágrafo: Los registros de las cuentas de ahorro para la vivienda se mantendrán separados de los demás depósitos.

Artículo 22. Sistema de ahorro programado. Los aspirantes al subsidio familiar de vivienda se comprometerán a realizar aportes mensuales en sus cuentas de ahorro para la vivienda con el fin de reunir el ahorro previo para la adquisición de una vivienda de interés social, durante un período de tiempo determinado.

Los aportes mensuales que deberán realizarse para alcanzar el porcentaje mínimo establecido en el Artículo 20 se calcularán en salarios mínimos legales mensuales.

Parágrafo 1°. El ahorrador podrá revisar semestralmente los términos del compromiso adquirido, sin que tales cambios afecten la antigüedad de la cuenta.

Parágrafo 2°. El tiempo convenido para el ahorro de que trata este artículo no podrá ser inferior a un (1) año, contado en meses completos a partir del primer día del mes siguiente

al de la fecha de apertura de la cuenta.

Parágrafo 3°. Los titulares podrán realizar aportes extraordinarios a sus cuentas de ahorro para la vivienda.

Artículo 23. Tasas de captación. Los establecimientos de crédito que capten recursos a través de las cuentas de ahorro para la vivienda fijarán libremente las respectivas tasas de captación, pero estarán obligadas a informar de manera transparente, suficiente y completa a los ahorradores las condiciones de tales cuentas ofrecidas al público.

Artículo 24. Cumplimiento del compromiso de ahorro. El cumplimiento del compromiso de ahorro señalado en el artículo 22 será evaluado por la entidad operadora del registro único de ahorradores del sistema unificado de subsidio, con base en el promedio trimestral de los aportes a la cuenta de ahorro para la vivienda.

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

Artículo 25. Inmovilización y aplicación del ahorro. Con el fin de garantizar su aplicación al pago del precio de adquisición o construcción de la vivienda, a partir del momento de la postulación el ahorro acreditado será inmovilizado en la entidad en la cual está depositado, mientras se encuentre vigente la postulación, de acuerdo con la autorización otorgada por el titular al momento de abrir la cuenta.

Una vez comunicada la asignación del subsidio familiar de vivienda, los dineros depositados en las cuentas de ahorro para la vivienda se aplicarán al pago de la cuota inicial de la solución de vivienda adquirida por el beneficiario o a su edificación, en el caso de construcción en sitio propio.

Artículo 26. Retiro de depósitos anteriores a la postulación. El retiro de recursos de la cuenta

de ahorro para la vivienda tendrá como efecto, pérdida de antigüedad del compromiso de ahorro para efectos de calificación. En tal caso el ahorrador deberá definir su nuevo compromiso de ahorro para continuar dentro del registro único de ahorradores.

Lo anterior no se aplicará a los retiros de los aportes extraordinarios previstos en el parágrafo 3° del artículo 22.

Artículo 27. Traslado de los depósitos. Los titulares de las cuentas de ahorro para la vivienda podrán trasladar libremente su depósito entre establecimientos de crédito cada seis (6) meses, siempre y cuando no esté vigente la postulación al subsidio familiar de vivienda.

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

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

Parágrafo 2°. En todo caso, el traslado de los recursos de las cuentas de ahorro para la vivienda se realizará directamente entre los establecimientos de crédito, sin que haya lugar a la entrega de recursos a los titulares de las cuentas.

Artículo 28. Obligación de información. Los establecimientos de crédito que capten recursos a través de las cuentas de ahorro para la vivienda deberán informar a la entidad operadora del Registro Unico de Ahorradores del Sistema Unificado de subsidio sobre la apertura de tales cuentas y suministrar trimestralmente, en medio magnético, la información detallada que se requiera para mantener actualizado dicho registro.

Artículo 29. Transparencia. Con el propósito de contribuir a la transparencia de la operación del sistema unificado de subsidio establecido en este decreto, cada uno de los

establecimientos de crédito que capten recursos a través de las cuentas de ahorro para la vivienda deberá publicar periódicamente las tasas efectivas de captación, así como información agregada de dichas cuentas y la relacionada con los créditos evaluados y otorgados a sus ahorradores.

Artículo 30. Contraprestaciones. La constitución de los depósitos en las cuentas de ahorro para la vivienda no constituye contraprestación en los términos señalados en el numeral 2° del artículo 120 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

SECCION III

Ahorro en cesantías

Artículo 31. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Ahorro en cesantías. El ahorro previo en esta modalidad implicará el compromiso por parte del interesado en ser beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, de aplicar a la vivienda sus cesantías depositadas en fondos privados de cesantías o en el fondo nacional de ahorro, así como los aportes que en el futuro se depositen en su nombre, de acuerdo con el plan que defina al respecto, dentro de los montos y plazos establecidos en el artículo 20.

La antigüedad de este ahorro para efectos de la calificación de las postulaciones se contará a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

Artículo 32. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Compromiso de no retiros y aplicación de las cesantías. Lo dispuesto en los artículos 24 al 27 de este decreto se aplicará en lo pertinente al ahorro previo para la vivienda conformado con cesantías. De igual manera, el Fondo Nacional de Ahorro y los fondos privados de cesantías suministrarán trimestralmente a la entidad operadora del Registro Unico de Ahorradores del Sistema Unificado de Subsidio, en medio magnético, la información detallada que se requiera para mantener actualizado dicho registro.

Artículo 33. Vigilancia y control. La Superintendencia Bancaria ejercerá el control y vigilancia de lo dispuesto en este decreto acerca de las cuentas de ahorro para la vivienda y los compromisos de cesantías para la vivienda, e impartirá instrucciones a las entidades vigiladas sobre su aplicación.

Artículo 34. Conformación del ahorro y asignación de subsidios. De conformidad con lo establecido en el artículo 20, la conformación del ahorro genera el derecho a postular al subsidio familiar de vivienda, pero en ningún caso implica el derecho a su asignación.

SECCION IV

Módulo de demanda

Artículo 35. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Registro Unico de Ahorradores. El acceso al módulo de demanda del sistema unificado del subsidio se realizará mediante la inscripción en el Registro Unico de Ahorradores, en el cual se inscribirán las personas interesadas en ser beneficiarias del subsidio familiar de vivienda, ya sea que se trate de afiliados a las cajas de compensación familiar o no afiliados a este sistema de compensación.

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

- a) Abrir una cuenta de ahorro para la vivienda a nombre del inscrito o su cónyuge, excepto en los casos en que el compromiso de ahorro se realice en cesantías, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 31;
- b) Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Unico de Ahorradores, en el cual se incluirá la identificación completa de los integrantes del hogar del ahorrador, con indicación

de su ocupación e ingresos mensuales, la caja de compensación familiar y fondo de cesantías a los cuales estuvieren afiliados, si fuere el caso; el tipo de la solución de vivienda a la que aspira y el municipio o área metropolitana de localización de la misma; puntaje Sisben para los ahorradores que dispongan de él y que aspiren a adquirir viviendas Tipos 1 y 2 en todos los municipios y tipo 3 en municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes; indicación de la disponibilidad de lote o terreno para la construcción de la vivienda, señalando si el mismo es objeto de un programa de regularización de títulos, cuando fuere del caso.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el parágrafo del artículo 20 de este decreto, con el fin de mantener el principio de equidad y estimular la generación de oferta de viviendas de los tipos 1, 2 y 3, los respectivos interesados se inscribirán en el Registro Unico de Ahorradores con una antelación no inferior a los doce (12) meses previos a la postulación correspondiente. En estos eventos, en lugar de la apertura de la cuenta de ahorro para la vivienda se deberá acreditar la financiación complementaria con recursos de crédito, o subsidios de otras fuentes.

Artículo 36. Acceso al Registro Unico, de Ahorradores. La inscripción en el Registro Unico de Ahorradores se realizará en las siguientes entidades, a elección del ahorrador:

1. Caja de compensación familiar a la cual esté afiliado el ahorrador o su cónyuge si ambos estuvieren afiliados a diferentes cajas sólo podrán inscribirse en una de ellas, bajo un registro de ahorrador.
2. Inurbe.
3. Fondo Municipal de Vivienda o dependencia de bienestar o desarrollo social del municipio, si no estuviere constituido el fondo.
4. Fondo Departamental de Vivienda.

5. Otros puntos de atención y recepción de información que se determinen en el reglamento de operación del sistema de información, como establecimientos de crédito, fondos de cesantías y entidades similares.

Artículo 37. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Cumplimiento del ahorro. Será responsabilidad de cada uno de los ahorradores la verificación del cumplimiento de su meta de ahorro en plazo y montos. Para tales efectos consultarán lo relacionado con el cumplimiento de su compromiso de ahorro directamente ante el establecimiento de crédito en el cual tienen su cuenta de ahorro para la vivienda, fondo privado de cesantías o fondo nacional de ahorro, según sea el caso.

De igual manera, quienes pueden postular sin cumplir el requisito del ahorro previo por disponer de la financiación total de la vivienda, serán responsables de verificar el cumplimiento del plazo mínimo de doce (12) meses previsto en el artículo 35 de este decreto.

Artículo 38. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Evaluación de la capacidad de crédito. Los ahorradores inscritos que cumplan con el requisito del ahorro previo procederán a solicitar en algún establecimiento de crédito que otorgue préstamos de largo plazo para vivienda, a su elección, una evaluación de su capacidad de crédito para la adquisición de la solución de vivienda, salvo que dicho crédito no se requiera.

Si el ahorrador dispone de los recursos propios adicionales al subsidio para financiar la adquisición o construcción de la solución de vivienda, deberá acreditar al momento de la postulación la disponibilidad de tales recursos con cesantías, ahorro programado, propiedad del terreno o con aportes certificados de organizaciones no gubernamentales o de municipios.

Parágrafo: Esta evaluación de la capacidad de endeudamiento no se entenderá como un compromiso por parte de la entidad financiera de otorgar el respectivo crédito. La

evaluación correspondiente no afectará las necesidades de patrimonio requeridas para el cumplimiento de las normas de margen de solvencia de los establecimientos de crédito.

Artículo 39. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Registro Unico de Postulantes. Las personas inscritas en el Registro Unico de Ahorradores que cumplan con los requisitos de ahorro previo y evaluación de su capacidad de crédito, cuando éste se requiera, podrán solicitar el Subsidio Familiar de Vivienda mediante su ingreso al Registro Unico de Postulantes, en los lugares de acceso al sistema de información señalados en el artículo 36 de este decreto.

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

1. Copia de las comunicaciones recibidas por el establecimiento de crédito, Fondo Nacional de Ahorro o fondo privado de cesantías, según sea el caso, en las cuales se avisa el hecho de la postulación y la ratificación de aplicar la totalidad del ahorro conformado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda y lo comprometido en cesantías, para la vivienda que se adquirirá con el subsidio, con la consecuente inmovilización del mismo, en los términos previstos en los artículos 25 y 32 de este decreto.

- 2 Informe de la evaluación de la capacidad de crédito por parte de un establecimiento de crédito que otorgue préstamos de largo plazo para vivienda, con indicación del monto del préstamo al cual podrá acceder el postulante, en caso de requerirse para completar el valor de la vivienda. En caso de no utilizarse financiación, se acreditará la disponibilidad inmediata de los recursos para la obtención de la solución de vivienda, en la forma señalada en el artículo 38 de este decreto.

- 3 Registro civil de matrimonio, prueba de unión marital de hecho, registro civil de nacimiento de los hijos menores de dieciocho (18) años y prueba de la discapacidad de los mayores que formen parte del hogar, según sea el caso.

4. Documento expedido por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar que acredite la condición de mujer cabeza de hogar, cuando fuere del caso.
5. Carnet o certificación municipal del puntaje Sisben, para quien lo posea.
6. Formulario de postulación debidamente diligenciado y suscrito por los cónyuges que conforman el hogar postulante, el cual incluirá la actualización de la información socioeconómica de los miembros del hogar; la condición de mujer cabeza de hogar, cuando a ello hubiere lugar; la Caja de Compensación Familiar y fondo de cesantías a los cuales se encuentren afiliados al momento de postular, si fuere del caso; el municipio en el cual se aplicará el subsidio, señalando hasta tres alternativas de soluciones de vivienda a escoger dentro de la oferta elegible. Cuando se trate de postulaciones colectivas, en el formulario se determinará el correspondiente plan o conjunto de soluciones.
7. Declaración jurada de que el postulante y su cónyuge, en el caso de que éste forme parte del hogar postulante, cumplen en forma conjunta con las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, que no están incursos en las inhabilidades para solicitarlo y que sus ingresos familiares no son superiores al equivalente a cuatro salarios mínimos legales, mensuales (4 SMLM).
8. Autorización para la verificación de la información suministrada por el postulante y para su utilización para los fines del subsidio, con aceptación de que en los casos de verificarse falsedad o fraude en la información o la documentación, el postulante quedará automáticamente excluido del sistema de postulación al subsidio.
9. En postulaciones colectivas, certificación de aportes del municipio o de una Organización No Gubernamental, en terrenos para planes previamente declarados elegibles, o en efectivo, cuando a ello hubiere lugar. En caso de terrenos no desenglobados, el aporte de cada postulante será el correspondiente a la parte alícuota sobre el valor del mismo.

10. En hogares que faltaren los padres, las correspondientes partidas de defunción.

Los inscritos en el Registro Unico de Postulantes que no fueren beneficiados en una asignación podrán continuar como postulantes hábiles para la siguiente asignación, con el único requisito de enviar una comunicación escrita a la entidad donde postuló por primera vez, manifestando tal interés. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de reingresar al Registro Unico de Postulantes mediante la actualización de la información, cuando correspondiere.

Parágrafo. Las entidades ante las cuales se realiza la inscripción en el Registro Unico de Postulantes verificarán la entrega de la documentación completa y entregarán un desprendible acreditando tal hecho. Serán responsables del envío de la información correspondiente a la entidad operadora del sistema, a través de los medios establecidos en el reglamento de operación del mismo, dentro de los plazos que se establezcan al efecto.

Artículo 40. Diferentes entidades otorgantes. De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de subsidios de vivienda se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la población más pobre, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo.

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

Una vez atendidas las referidas prioridades, los recursos excedentes, si los hubiere, se destinarán a la atención de las demás postulaciones, como se determina en el artículo 50 de este decreto.

Artículo 41. Postulaciones de afiliados a las Cajas de Compensación Familiar. Los afiliados a

las Cajas de Compensación Familiar podrán inscribirse en el Registro Unico de Postulantes ante su propia Caja o a través de las diferentes entidades señaladas en el artículo 36 de este decreto.

Artículo 42. No duplicidad de postulaciones. Ningún hogar podrá acceder al sistema con más de una solicitud de postulación, así sea a través de diferentes registros de las personas integrantes del hogar. Si se infringe esta prohibición, las solicitudes correspondientes serán eliminadas de inmediato mediante el mecanismo que se establezca al efecto. Si se detectare su infracción con posterioridad a la asignación del subsidio, éste no será pagado.

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

Artículo 43. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Postulación colectiva. Es aquélla que se realiza a través de una Organización Popular de Vivienda u otro tipo de Organización No Gubernamental declarada elegible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14, como corporaciones o fundaciones que tengan entre sus objetivos el apoyo para la solución de vivienda de interés social de sus afiliados o vinculados, quienes han definido conjuntamente un proyecto de vivienda al cual aplicarán el subsidio.

No obstante la postulación ser colectiva, las condiciones de ahorro previo y crédito se evaluarán individualmente, y de igual forma los subsidios se otorgarán a cada socio, miembro o afiliado postulante.

En el caso de las postulaciones colectivas asociativas, esto es, las que corresponden a los afiliados a una Organización Popular de Vivienda, cuya calificación y asignación del subsidio se regula en forma especial en los artículos 47 y 49, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Referirse únicamente a viviendas Tipos 1 y 2 en todos los municipios y Tipo 3 en

municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes.

2. Los integrantes del grupo deberán ser afiliados a la misma Caja de Compensación Familiar o estar todos por fuera del sistema de cajas.

3. El número de afiliados que conforman el grupo que postula no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a cien (100).

4. Acreditar la propiedad del lote o terreno, cuando a ello haya lugar y la correspondencia entre el número de lotes y postulantes señalada en el artículo 19 de este decreto.

5 Los afiliados beneficiados sólo podrán aplicar sus subsidios al pago del precio de adquisición o construcción de una vivienda incluida en el proyecto presentado por la Organización Popular de Vivienda.

SECCION V

Calificación y asignación de subsidios

Artículo 44. Períodos de asignación. Periódicamente, por lo menos una vez al trimestre, en las fechas definidas por la Junta Directiva del Inurbe, se realizarán las asignaciones del Subsidio Familiar de Vivienda, en las cuales participarán los inscritos en el Registro Unico de Postulantes.

En tales asignaciones se aplicarán los recursos que para tales efectos ingresarán al presupuesto del Inurbe y de las Cajas de Compensación Familiar en el período correspondiente, de acuerdo con el presupuesto anual mensualizado aprobado por la Superintendencia del Subsidio Familiar, para el caso de estas últimas entidades.

Las postulaciones serán recibidas en el referido Registro con una antelación no inferior a treinta (30) días a la fecha prevista para la correspondiente asignación.

Artículo 45. Verificación de información. Antes de proceder a la calificación de las postulaciones, se procederá a la verificación de la información suministrada por los postulantes en la forma que se señale al respecto en la metodología aprobada por la Junta Directiva del Inurbe.

La falsedad o fraude de la información, que se detectare en las postulaciones, implicará la eliminación de las mismas y la imposibilidad para solicitar de nuevo el subsidio por parte de los miembros del respectivo hogar, durante un término de diez (10) años.

Artículo 46. Modificado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Calificación de las postulaciones. Una vez surtido el proceso de verificación de la información, el sistema calificará en forma automática cada una de las postulaciones aceptables que conforman el Registro Unico de Postulantes, esto es, aquéllas que no se hubieren rechazado por inconsistencia o falsedad en la información.

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

1. Mayor número de miembros del hogar, entendiendo como tal la pareja, los hijos menores de 18 años y los mayores con condiciones de discapacidad física o mental certificada.
2. Condiciones socioeconómicas, de acuerdo con los puntajes del Sisben que evidencien mayor nivel de pobreza, en el caso de postulantes que presenten carnet o certificación municipal del puntaje Sisben.
3. Menor valor del Tipo de vivienda a la cual el postulante aplicará el subsidio.
4. Condición de mujer cabeza de hogar.

5. Ahorro programado, con ponderación del mayor porcentaje de ahorro en relación con el Tipo de la vivienda a adquirir, el tiempo del ahorro, y el cumplimiento del compromiso.

6. Cesantías comprometidas para la vivienda, con ponderación del mayor porcentaje de cesantía en relación con el Tipo de la vivienda a adquirir, el período de depósito de las cesantías y el cumplimiento del compromiso.

7. Número de veces que el postulante ha participado en el proceso de asignación de subsidios, sin haber resultado beneficiario, siempre y cuando haya mantenido la inmovilización del ahorro mínimo pactado para la postulación.

El Gobierno Nacional determinará los puntajes a aplicar a cada una de estas variables por medio de decreto.

Artículo 47. Puntaje promedio en postulaciones asociativas En el caso de las postulaciones asociativas previstas en el artículo 43 de este decreto, esto es, las presentadas a través de una Organización Popular de Vivienda, el puntaje de cada uno de sus miembros será el promedio del grupo, obtenido mediante la suma de los puntos de cada uno de los integrantes postulantes, cuyo total se dividirá por el número de postulantes miembros del grupo.

Artículo 48. Proceso de asignación de subsidios. Una vez calificadas cada una de las postulaciones aceptables, el sistema en forma automática las ordenará en forma secuencial descendente, para conformar una lista única de postulantes calificados. La asignación de los subsidios se efectuará mediante la aplicación de los recursos disponibles en cada entidad otorgante a los postulantes que les corresponda, de acuerdo con el referido orden secuencial de la lista única de postulantes calificados. La asignación incluirá las postulaciones correspondientes a las mejores calificaciones, hasta completar el total de los recursos disponibles para cada entidad otorgante. Si los recursos no son suficientes para atender el monto total de subsidio solicitado por el postulante alcanzado por el corte, tanto ese

postulante como los que le siguen en el orden secuencial, serán excluidos de la correspondiente asignación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 39.

Del total de los recursos disponibles en cada entidad otorgante para cada período, se deducirán los valores de los subsidios correspondientes a reclamaciones aceptadas, de conformidad con lo señalado en el artículo 53 de este decreto.

Parágrafo 1°. Para los efectos aquí dispuestos se entenderá como recursos disponibles para cada entidad otorgante, en el caso de las Cajas de Compensación Familiar, el presupuesto disponible para el período de asignación correspondiente, de acuerdo con el presupuesto anual mensualizado aprobado por la Superintendencia del Subsidio Familiar. Para el caso de los recursos del Inurbe, será el presupuesto para el período fijado por la Junta Directiva.

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

Artículo 49. Asignación en postulaciones asociativas. Si el corte al que se refiere el artículo anterior, esto es, al resultante de aplicar los recursos disponibles para cada entidad otorgante al orden secuencial de postulaciones, no alcanza a incluir a la totalidad de los miembros de una postulación asociativa, pero cubre las dos terceras (2/3) partes de sus miembros, el subsidio se asignará a la totalidad de los miembros del grupo, y en tal caso los recursos para atender la diferencia provendrán de una reserva que para el efecto se constituirá, conformada por el punto dos por ciento (0.2%) de los fondos disponibles en cada entidad otorgante para el respectivo período.

Cuando el corte no alcance a cubrir las dos terceras (2/3) partes de los integrantes del grupo, el sistema desechará la totalidad de postulaciones.

Parágrafo. Los recursos de la reserva que no se apliquen a este uso durante las asignaciones de los tres (3) primeros trimestres del año, serán aplicados en su totalidad a la asignación de

subsidios en el último período del correspondiente año calendario.

Artículo 50. Remanentes en la asignación de subsidio. Cada dos asignaciones y una vez realizado el corte en cada una de las entidades otorgantes, según lo señalado en los artículos 48 y 49, los excedentes de recursos se aplicarán en forma inmediata y automática a las restantes postulaciones, en la siguiente forma:

1. Los remanentes de cada una de las Cajas de Compensación Familiar se aplicarán a la segunda prioridad establecida en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, esto es, a los postulantes de otras Cajas de Compensación Familiar no beneficiados con la asignación, de acuerdo con el orden secuencial de la lista única de postulantes calificados.
2. Si después de este proceso, resultaren excedentes de recursos de Cajas de Compensación Familiar, se aplicarán a la tercera prioridad establecida en el referido artículo 68, esto es a los postulantes no afiliados a las Cajas de Compensación, de acuerdo con el orden secuencial de la lista única de postulantes calificados.
3. Los eventuales remanentes, después de aplicar la tercera prioridad, reingresarán al Fovis de la Caja de Compensación respectiva.
4. Los excedentes de fondos del Gobierno Nacional se aplicarán a los afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con el orden secuencial de la lista única de postulantes calificados.

Artículo 51. Asignación. Una vez se cumpla la totalidad del proceso automático de asignación de subsidios, de acuerdo con lo señalado en los artículos anteriores y se obtenga el certificado de la Auditoría del Sistema Unificado del Subsidio acerca del adecuado proceso, el sistema producirá las deferentes listas de beneficiarios por entidad otorgante, con el fin de que cada una proceda a oficializar la correspondiente asignación, en la forma y plazos que se establezcan al efecto.

Artículo 52. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Publicación. Las listas de postulantes beneficiados se publicarán en periódicos de amplia circulación nacional, con indicación del orden secuencial de la lista única de postulantes calificados, por entidad otorgante, incluyendo el nombre completo del beneficiario, su cédula de ciudadanía, el puntaje total, el municipio y tipo de vivienda a la que deberá aplicarse el subsidio.

Para los efectos de lo dispuesto en los artículos 25 y 32 de este decreto, la entidad operadora del sistema de información remitirá a los establecimientos de crédito, fondos privados de cesantías y Fondo Nacional de Ahorro, copia de las listas de sus respectivos ahorradores beneficiados con la asignación del subsidio.

Las listas de los postulantes no beneficiados con la asignación del subsidio, incluyendo su calificación, se pondrán a disposición de las entidades señaladas en el artículo 36 de este decreto, para efectos de atender consultas de aquellas personas.

Artículo 53. Reclamaciones. Los postulantes no beneficiados en la respectiva asignación que se sientan perjudicados en relación con la calificación y el orden secuencial, tendrán un plazo de quince (15) días calendario contados desde la fecha de la publicación a que se refiere el artículo anterior para presentar por escrito ante el Ministerio de Desarrollo Económico, las observaciones y reclamos que les mereciere dicha asignación. Transcurrido dicho plazo no se atenderán reclamaciones. Sólo serán atendidos los reclamos fundados en errores de hecho no imputables a los postulantes, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional. Los postulantes cuyos reclamos fueron acogidos serán incorporados a la lista de postulantes beneficiados, previo informe motivado y suscrito por el Ministro, y si los recursos resultaren insuficientes, las postulaciones respectivas se harán efectivas en la siguiente asignación.

Artículo 54. Comunicación sobre asignación del Subsidio. Las entidades otorgantes de los subsidios de que trata este decreto suscribirán y entregarán a cada uno de los beneficiarios

los correspondientes documentos que acrediten la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. Estos documentos indicarán: la fecha de su expedición; el nombre del postulante beneficiado y su cónyuge o compañero permanente en unión marital de hecho, sus cédulas de ciudadanía; el monto del subsidio asignado y el tipo de vivienda a cuya adquisición o construcción puede aplicarse, que será el indicado en la postulación o un tipo de precio inferior; el período de vigencia del subsidio y la fecha a partir de la cual puede ser cobrado; el tipo y monto de ahorro acreditado y el municipio en el cual se aplicará el subsidio.

La fecha y lugares de entrega de los documentos que acreditan la asignación del subsidio a los postulantes beneficiados serán señalados en los avisos de prensa a que se refiere el artículo 52 de este decreto.

Parágrafo. Las Cajas de Compensación Familiar señalarán las fechas a partir de las cuales pueden ser cobrados los subsidios, con base en la programación de ingreso de los correspondientes recursos a su Fovis, dentro del respectivo período de asignación. El orden de pago se determinará de acuerdo con la secuencia de la lista única de postulantes beneficiados, según lo previsto en el artículo 48.

Artículo 55. Ver Decreto 568 de 2000, artículo 12. Vigencia del Subsidio. La vigencia de los subsidios correspondientes al sistema que regula el presente decreto será de doce (12) meses calendario contados desde el día 1º del mes siguiente a la fecha de su asignación. Para el caso de las postulaciones colectivas, dicha vigencia podrá ser hasta de quince (15) meses, siempre y cuando lo permitan las normas sobre la vigencia presupuestal, para el caso de los recursos del Inurbe.

Artículo 56. Renuncia al Subsidio. El beneficiario de subsidio podrá en cualquier momento renunciar voluntariamente al beneficio obtenido mediante comunicación suscrita en forma conjunta con su cónyuge o compañero permanente y la devolución a la entidad otorgante del documento que acredita la asignación del subsidio respectivo. La renuncia al subsidio no

implica la pérdida del derecho a postular nuevamente.

Artículo 57. Aplicación del Subsidio. El Subsidio Familiar de Vivienda se destinará al pago o abono de la cuota inicial de la solución de vivienda adquirida por el beneficiario, o al valor de su edificación, para el caso de construcción en sitio propio.

El valor del subsidio será consignado directamente en la Cuenta de Ahorros para la Vivienda de su beneficiario, una vez se acredite la suscripción del correspondiente contrato de promesa de compraventa, y en el caso de requerirlo, la aprobación del crédito por parte del establecimiento de crédito que otorgue préstamos de largo plazo para vivienda. El monto del subsidio quedará inmovilizado en dicha cuenta, rentando los intereses del caso, hasta que se autorice su giro al vendedor de la solución de vivienda, o a la organización promotora en el caso de construcción en sitio propio como se señala en los artículos 58 y 59.

Parágrafo 1º. Para estos efectos, la autorización para la inmovilización del ahorro prevista en el artículo 25, deberá incluir lo propio en relación con el subsidio.

Parágrafo 2º. Quienes hubiesen resultado beneficiarios de la asignación del subsidio, y no tuvieren Cuenta de Ahorros para la Vivienda por no requerirse según lo previsto en este decreto, deberán proceder a constituir dichas cuentas para los efectos de este artículo.

Artículo 58. Derogado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Giro del Subsidio con Anterioridad al Otorgamiento de la Escritura. El beneficiario del subsidio cuyo valor se hubiere depositado en su Cuenta de Ahorros para la Vivienda podrá autorizar al establecimiento de crédito para el giro de su valor a favor del vendedor de la solución de vivienda a la cual se aplicará el subsidio. En tal caso el vendedor deberá entregar a satisfacción de la entidad otorgante, una garantía de cumplimiento de la promesa de compraventa, en cuanto a la escrituración y fecha de entrega de la vivienda. En todo caso la entrega de la vivienda tendrá que realizarse dentro del plazo de vigencia del subsidio.

Tal garantía deberá ser expedida a cargo del vendedor y en favor de la entidad otorgante del subsidio y deberá ajustarse a los términos, condiciones y vigencias establecidos en el reglamento de garantías que expedirá la Junta Directiva del Inurbe. El valor de la garantía deberá incluir un monto adicional correspondiente a una proyección de ajuste de su valor en términos constantes, calculada de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor (IPC).

Lo dispuesto se aplicará de igual manera en los casos de construcción en sitio propio, en cuyo caso la garantía deberá asegurar conjuntamente a la organización que promueve el programa y a su beneficiario, para el cumplimiento de la obligación de construcción de la vivienda dentro del plazo de vigencia del subsidio.

Si a la fecha de expiración de la vigencia del respectivo Subsidio Familiar de Vivienda, no se hubiere dado cumplimiento a los requisitos que acreditan la escrituración y edificación de la vivienda, con la documentación señalada en el artículo 59, la entidad otorgante deberá hacer efectiva la garantía de cumplimiento aquí prevista.

Artículo 59. Giro del Subsidio una vez obtenida la solución de vivienda. Cuando no se hiciere uso de la facultada prevista en el artículo 58, el establecimiento de crédito girará el valor del subsidio depositado en la Cuenta de Ahorros para la Vivienda de su beneficiario, en favor del vendedor de la solución de vivienda a la cual se aplicará, una vez que se acredite el otorgamiento y registro de la escritura pública de adquisición o de declaración de construcción, según la modalidad para la cual se hubiere aplicado el Subsidio Familiar de Vivienda, como se señala a continuación:

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

1. Copia de la respectiva escritura de compraventa, con constancia de su registro correspondiente, a favor del postulante beneficiario y/o su cónyuge o compañero

permanente en la unión marital de hecho.

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

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

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

2. Certificado de la Organización No Gubernamental que coordinó el plan, en el cual conste que la vivienda construida en sitio propio se encuentra terminada y recibida a satisfacción por la Curaduría u oficina de control de obras del municipio cuando fuere del caso, según las normas municipales y que la misma cumple con las condiciones de tipo de vivienda señaladas en la postulación y en la asignación correspondientes.

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

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

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

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

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

Artículo 60. Modificado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Restitución del valor del subsidio. En los casos en que el beneficiario del subsidio no adquiriera o construya la solución dentro de la vigencia del mismo y ya se hubiere abonado en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda, el valor del subsidio, con los rendimientos generados en dicha cuenta, deberá restituirse a la entidad otorgante. Si ya se hubiere entregado al Vendedor o se hubiere aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el artículo precedente, en cuyo caso el valor de restitución será en pesos constantes.

Artículo 61. Prohibición de enajenar la vivienda y restitución del subsidio. La vivienda adquirida o construida con el Subsidio Familiar de Vivienda estará sujeta a la prohibición de enajenarse durante los cinco (5) años siguientes, contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación de subsidio correspondiente, salvo cuando el beneficiario que desee enajenarla restituya el subsidio recibido, en valor constante a la fecha de la restitución.

Todo lo anterior sin perjuicio de las enajenaciones que pudieren autorizarse de acuerdo a lo señalado en el artículo 62.

Parágrafo. El valor constante de restitución estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

Artículo 62. Autorización para enajenación. La entidad otorgante podrá autorizar la venta de una vivienda adquirida o construida con el subsidio, cuando se acrediten las razones de fuerza mayor o caso fortuito que justifiquen la necesidad del cambio de vivienda, bajo la condición que el producto de esa enajenación se destine a la adquisición de una vivienda de interés social.

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

Artículo 63. Obligaciones de los registradores de instrumentos públicos y de las entidades financieras. Los registradores de instrumentos públicos y los funcionarios de los establecimientos de crédito que por su trabajo tengan conocimiento de enajenaciones no autorizadas de viviendas obtenidas con el Subsidio Familiar de Vivienda, dentro del término de cinco (5) años de que trata el artículo 61, deberán poner tal situación en conocimiento de la respectiva entidad otorgante, para efectos de iniciar el trámite de restitución del subsidio.

Artículo 64. Restitución del subsidio en caso de remate. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo de cinco años, contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el monto del subsidio otorgado, en valor constante, en los términos expresados en el parágrafo del artículo 61.

SECCION VI

La oferta de soluciones de vivienda

Artículo 65. Planes elegibles. Los planes o conjuntos de soluciones de vivienda a los cuales los beneficiarios aplicarán el Subsidio Familiar de Vivienda, deberán cumplir con las características y condiciones de viabilidad técnica, legal y financiera establecidas en este decreto, según verificación que realizarán las entidades que se indican en el artículo 67.

Artículo 66. Ver Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Condiciones y características de los planes o conjuntos. Los planes o conjuntos de soluciones de vivienda a las cuales los beneficiarios aplicarán sus subsidios, incluyendo las diferentes modalidades de construcción en sitio propio, serán elegibles siempre y cuando la persona o entidad promotora de los mismos acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Disponer de licencia de construcción o de licencia de urbanismo para los casos contemplados en los artículos 16 y 17 del presente decreto, otorgada por las instancias municipales o distritales competentes, con la expresa referencia de la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, incluyendo los planos con los diseños para la ampliación de las unidades básicas por desarrollo progresivo debidamente aprobados.
2. Cumplimiento de las normas técnicas mínimas para la vivienda de interés social adoptadas por el Ministerio de Desarrollo Económico, en los casos en los que los planes no cuenten con una vivienda modelo.
3. Acreditar el financiamiento para el desarrollo del proyecto o etapa correspondiente, ya sea con recursos propios, con préstamos de establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria, con el producto de titularizaciones inmobiliarias realizadas de conformidad con las normas pertinentes o mediante la emisión de bonos debidamente autorizados. Para los casos de construcción en sitio propio en las fuentes de financiamiento se podrán incluir las cuotas iniciales que se recibirán con el producto de los subsidios.

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

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

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

c) Certificado predial en el cual conste su avalúo.

5. Comprobar la viabilidad legal para la enajenación de las soluciones de vivienda, lo cual se acreditará con la constancia de la radicación de que tratan las Leyes 66 de 1968; 9ª de 1989 y 388 de 1997, o mediante los correspondientes encargos fiduciarios para la comercialización previa.

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

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

Artículo 67. Verificación de condiciones para elegibilidad. La declaratoria de elegibilidad de los planes o conjuntos de soluciones de vivienda a los cuales podrá aplicarse el Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto corresponderá a los establecimientos de crédito que hayan aprobado los préstamos para su construcción. Estas entidades verificarán el cumplimiento de los requisitos exigidos y procederán a la declaratoria de elegibilidad mediante el diligenciamiento y firma del documento que para el efecto determine la Junta

Directiva del Inurbe.

La elegibilidad de los planes o conjuntos de soluciones que no requieran de préstamos para su construcción, por disponer de recursos propios y/o de aportes de Organizaciones no Gubernamentales que garanticen su desarrollo, podrá ser declarada por un establecimiento de crédito que otorgue préstamos para la construcción de planes o conjuntos de soluciones, según escogencia de la entidad promotora, o por el Inurbe, de acuerdo con la metodología aprobada por su Junta Directiva.

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

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

Artículo 68. Registro de la oferta en el sistema de información. Una vez se declare la elegibilidad de los planes y proyectos, la información básica de los mismos se incorporará al Módulo de Oferta del sistema de información previsto en el artículo 5º.

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

Artículo 69. Incumplimiento de las condiciones de la oferta. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo 32 de la Ley 3ª de 1991 para los casos de falsedad o simulación de las escrituras públicas de compraventa de inmuebles adquiridos con el Subsidio Familiar de Vivienda en relación con el valor del inmueble, los inscritos en el Registro de Oferta de

que aquí se trata, que incumplan las condiciones señaladas en la documentación presentada para la declaratoria de elegibilidad, serán eliminados del Registro y quedarán inhabilitados para presentar planes o conjuntos de soluciones de vivienda para elegibilidad durante un período de diez (10) años.

La exclusión se determinará por acto debidamente motivado, proferido por el Ministro de Desarrollo Económico.

Parágrafo. La exclusión del Registro de Oferta regirá para las personas naturales y sociedades que incurran en tal incumplimiento, para sus socios y representantes legales y para los integrantes del consorcio o unión temporal, cuando fuere del caso.

CAPITULO IV

Disposiciones finales

Artículo 70. Veracidad de información. Los datos que deberán proporcionar los postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda se contendrán en formularios en los que aquellos deberán dejar constancia, bajo juramento, de que son ciertos.

Si las solicitudes, documentos anexos a ellas, u otros documentos exigidos por este reglamento, adolecieren de inexactitud, dichas solicitudes serán dejadas sin efecto de inmediato mediante resoluciones motivadas expedidas por la respectiva entidad otorgante.

Artículo 71. Modificado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Informaciones de las organizaciones no gubernamentales. Para participar en los diferentes programas y modalidades de acceso al subsidio, según lo señalado en el presente decreto, las Organizaciones no Gubernamentales deberán acreditar la elegibilidad exigida en el artículo 14 y la condición de estar sometidas a auditoria externa.

CAPITULO V

Disposiciones transitorias

Artículo 72. Plan de reactivación. De conformidad con lo definido por el Conpes, el Gobierno Nacional destinará sesenta mil millones de pesos (\$60.000.000.000) adicionales para asignar Subsidios Familiares de Vivienda.

Estos subsidios se asignarán de conformidad con las normas generales establecidas en el presente decreto, con excepción de las siguientes disposiciones especiales:

1. Los interesados en estos subsidios se inscribirán directamente en el Registro Unico de Postulantes, con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos al efecto.
2. Los postulantes no necesitarán cumplir con el período de doce (12) meses exigido para la conformación del ahorro previo.
3. La calificación de la variable de ahorro sólo tendrá en cuenta el monto del mismo en relación con el tipo de vivienda a la cual aspira el postulante, el cual en todo caso tendrá que ser como mínimo igual al diez por ciento (10%) de su valor.
4. Numeral derogado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Los planes o conjuntos de soluciones de vivienda no podrán tener un avance de obra superior al treinta por ciento (30%), según certificación expedida por la entidad que declare la elegibilidad del mismo.

Artículo 73. Modificado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Tiempo de ahorro en el período de transición. En las postulaciones que se realicen de acuerdo con las normas del presente decreto durante el año de 1999, los postulantes no necesitarán cumplir con el período de doce (12) meses exigido para la conformación del ahorro. Quienes se inscriban en el Registro Unico de Postulantes durante el primer semestre calendario del año 2000

deberán acreditar, como mínimo, un período de ahorro de seis (6) meses.

El plazo mínimo de doce (12) meses regirá para las postulaciones que se realicen a partir del segundo semestre del año 2000.

Artículo 74. Transición para las Cajas de Compensación Familiar. Las asignaciones de subsidios familiares de vivienda por parte de las Cajas de Compensación Familiar, con los recursos que ingresen a sus Fondos para Subsidio Familiar de Vivienda (FOVIS) hasta el 30 de junio de 1999 por concepto de los recaudos patronales y los reintegros a los FOVIS por concepto de promoción recibidos durante este período, se aplicarán a quienes radicaron sus postulaciones con anterioridad a la vigencia del presente decreto, y las mismas se regirán por las normas contenidas en el Decreto 706 de 1995 y sus normas complementarias, con las siguientes modificaciones:

1. Los subsidios sólo se asignarán para la adquisición o construcción de vivienda nueva. Se exceptúan las postulaciones para mejoramiento de viviendas que formen parte de planes declarados elegibles antes de la entrada en vigencia del presente decreto, de hogares cuyos ingresos familiares no fueren superiores al equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales (2 SMLM).
2. Las cuantías de los subsidios serán las señaladas en el artículo 12 del presente decreto. Para el caso de mejoramiento, la cuantía será de doscientas diez unidades de poder adquisitivo constante (210 Upac).

Las postulaciones que no hubieren sido objeto de asignación antes del 30 de junio de 1999 serán eliminadas, de tal manera que sus interesados deberán iniciar el trámite de nuevo, de conformidad con lo determinado en el presente decreto, el cual entrará en plena vigencia en relación con las Cajas de Compensación Familiar a partir del 1º de julio de 1999, con la salvedad relacionada con la antigüedad del ahorro prevista en el artículo 73.

Parágrafo. En ningún caso las Cajas de Compensación Familiar podrán asignar subsidios de conformidad con el régimen de transición previsto en este artículo, por una cuantía superior al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto total estimado para el año de 1999, de acuerdo con el presupuesto anual mensualizado aprobado por la Superintendencia del Subsidio Familiar.

Los recursos que ingresen a los FOVIS a partir del 1º de julio de 1999, incluyendo los recaudos patronales y los reintegros al FOVIS se aplicarán a la asignación de los subsidios familiares de vivienda de conformidad con las normas establecidas en el presente decreto. Se exceptúa la aplicación de los eventuales remanentes de las Cajas de Compensación Familiar a la segunda y tercera prioridades, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de este decreto, el cual no regirá para las asignaciones que se realicen hasta diciembre del año 2000. Para las asignaciones realizadas hasta diciembre del año 2000, la aplicación de remanentes de las Cajas de Compensación Familiar a la segunda y tercera prioridades se procederá de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 1956 de 1997. En las asignaciones siguientes lo dispuesto en el artículo 50 de este decreto tendrá plena vigencia.

Artículo 75. Postulaciones pendientes ante el Inurbe. Las postulaciones tendientes ante el Inurbe, radicadas con anterioridad a la vigencia del presente decreto serán eliminadas y los respectivos interesados deberán iniciar el trámite de nuevo, de conformidad con los procedimientos determinados en este decreto.

Artículo 76. Modificado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Ajuste de la oferta. La oferta de vivienda a la cual podrán aplicarse los subsidios que se asignen de acuerdo con lo aquí establecido, deberá someterse a las normas de este decreto.

Para tales efectos, las entidades compentes devolverán a los interesados la documentación relacionada con su elegibilidad.

Artículo 77. Derogado por el Decreto 1538 de 1999, artículo 19. Transición para subsidios asignados. Las asignaciones de subsidios publicadas con anterioridad a la entrada en vigencia de este decreto se registrarán por las normas vigentes al momento de la asignación.

Artículo 78. Vigencia y derogatorias. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación, con las salvedades señaladas en el presente capítulo en cuanto a la transición, y deroga en su totalidad el Decreto 1851 de 1992, el Decreto 706 de 1995 y consecuentemente las normas reglamentarias del mismo contenidas en los acuerdos expedidos por la Junta Directiva del Inurbe y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 8 de mayo de 1999.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Fernando Araújo Perdomo.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Juan Camilo Restrepo Salazar.

El Ministro de Trabajo,

Hernando Yepes Arcila.