

RESOLUCION 966 DE 2004

(agosto 17)

Diario Oficial No. 45.652, de 26 de agosto de 2004

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Por la cual se establecen las condiciones mínimas que debe tener la póliza de cumplimiento, la constitución de encargo fiduciario y la labor de interventoría para autorizar el giro de anticipo del Subsidio Familiar de Vivienda de conformidad con lo señalado en la Ley 812 de 2003 y el Decreto 975 de 2004 y se determinan los procedimientos para el pago del Subsidio Familiar de Vivienda contra escritura.

La Viceministra de Vivienda y Desarrollo Territorial encargada de las funciones del Despacho de la Ministra, en uso de las atribuciones legales y especialmente las conferidas por el artículo 102 de la Ley 812 de 2003 y el artículo 50 del Decreto 975 de 2004, y

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno Nacional mediante el Decreto 975 del 31 de marzo de 2004 reglamentó parcialmente la Ley 3a de 1991 y la Ley 49 de 1990, en lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero para áreas urbanas;

Que el artículo 102 de la Ley 812 del 26 de junio de 2003, establece que: "El Subsidio Familiar de Vivienda será desembolsado de manera anticipada cuando el oferente de la solución de vivienda constituya un encargo fiduciario para la administración de los recursos, respaldado por una póliza de cumplimiento y se adelante la labor de interventoría durante la ejecución del proyecto";

Que el artículo 50 del Decreto 975 de 2004, permite que el beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda autorice el giro anticipado del mismo y sus rendimientos a favor del oferente y para proceder a ello, este deberá presentar ante la entidad otorgante o el operador el certificado de elegibilidad del proyecto, la respectiva promesa de compraventa o los contratos previos para la adquisición del dominio, acreditar la constitución de un encargo fiduciario para la administración unificada de los recursos del subsidio, un contrato que garantice la labor de interventoría y una póliza que cubra la restitución de los dineros entregados por cuenta de los subsidios en caso de incumplimiento, que deberá cubrir el ciento diez por ciento (110%) del valor de los subsidios de vivienda que entregará la entidad otorgante, objeto del pago anticipado;

Que igualmente, el inciso segundo del artículo 50 del Decreto 975 de 2004, establece que: "El ciento por ciento (100%) del valor de los subsidios se desembolsará al encargo fiduciario. El ochenta por ciento (80%) de estas sumas se girará al oferente por parte del encargo fiduciario previa autorización del interventor; el veinte por ciento (20%)

restante una vez se presenten ante la entidad otorgante del subsidio de vivienda o el operador, la totalidad de los documentos señalados en el artículo 49 del presente decreto, según la modalidad de solución de vivienda de que se trate. Para el giro del saldo la entidad otorgante informará por escrito a la fiduciaria el cumplimiento de tales requisitos y devolverá al oferente la póliza de garantía correspondiente, quedando de este modo legalizada la aplicación total del Subsidio";

Que el inciso tercero del artículo 50 del citado decreto establece que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expedirá mediante resolución las condiciones particulares que deben cumplir la póliza, la interventoría y el encargo fiduciario, a que se refiere la misma norma;

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPITULO I

Generalidades

Artículo 1°. Objeto. La presente resolución reglamenta las condiciones particulares que deben cumplir la póliza, la interventoría y el encargo fiduciario, para que sea posible el giro anticipado del subsidio familiar de vivienda al Oferente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto 975 de 2004. Igualmente se establecen los criterios generales para el cobro del Subsidio Familiar de Vivienda contra Escritura Pública.

La póliza única de cumplimiento por anticipo del valor del Subsidio Familiar de Vivienda, la labor de interventoría y el encargo fiduciario aseguran a las entidades otorgantes de los Subsidios Familiares de vivienda contra los riesgos por incumplimiento, en lo referente a la escrituración y entrega de la solución de vivienda en el período de vigencia de los subsidios familiares de vivienda.

Artículo 2°. Definiciones. Para los efectos de la presente resolución se adoptan las siguientes definiciones:

2.1 Póliza de cumplimiento en la aplicación del subsidio familiar de vivienda girado con anterioridad a la escrituración de la solución de vivienda. El objeto es garantizar de manera irrevocable frente a la entidad otorgante, quien tendrá el carácter de beneficiaria de la misma, la restitución a su favor por parte del Oferente de los dineros que le hayan sido girados con cargo a los subsidios familiares de vivienda y consignados en el encargo fiduciario constituido para este fin, junto con los rendimientos que los mismos hubieren generado. La póliza única de cumplimiento garantiza el pago por el incumplimiento y en forma inmediata y directa, del valor del subsidio entregado por

anticipado, los cuales serán restituidos al beneficiario en el evento en que ocurra el siniestro.

2.2 Asegurador. Es la persona jurídica que asume los riesgos, debidamente autorizada para ello con arreglo a las leyes y reglamentos.

2.3 Beneficiario. El beneficiario de la póliza será la entidad otorgante del subsidio y en ella deberá quedar incluido el respectivo NIT de la entidad. Debe anexarse un listado de los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda con identificación y valor asegurado. Este listado debe ser firmado por la Compañía de Seguros y debe quedar como parte integral de la póliza.

2.4 Tomador. Es la persona que, obrando por cuenta propia o ajena, traslada los riesgos. Es el oferente del programa de vivienda, quien dentro de la constitución de la póliza, se llamará Tomador o Afianzado.

2.5 Valor asegurado. El valor asegurado corresponderá al total de los dineros del subsidio familiar de vivienda entregados por la entidad otorgante incrementados en el 10%, que es el porcentaje que se tendrá en cuenta como rango de seguridad para cubrir las fluctuaciones del IPC (Índice de Precios al Consumidor).

2.6 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.

2.7 Riesgo. Es el suceso incierto que no depende exclusivamente de la voluntad del tomador, del asegurado o del beneficiario, y cuya realización da origen a la obligación del asegurador. Los hechos ciertos, salvo la muerte, y los físicamente imposibles, no constituyen riesgos y son, por lo tanto, extraños al contrato de seguro. Tampoco constituye riesgo la incertidumbre subjetiva respecto de determinado hecho que haya tenido o no cumplimiento.

2.8 Vigencia de la póliza. Es la vigencia de los amparos otorgados en la póliza, y cubre desde la fecha de expedición hasta la 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 42 del Decreto 975 de 2004. La vigencia de la póliza de cumplimiento se hará constar en la carátula de la misma o en sus anexos. Si la vigencia del subsidio familiar de vivienda es prorrogada, la póliza deberá ser prorrogada por el mismo plazo, más tres (3) meses.

2.9 Garantía. Se entenderá por garantía la promesa en virtud de la cual el asegurado se obliga a hacer o no determinada cosa, o a cumplir determinada exigencia, o mediante la cual afirma o niega la existencia de determinada situación de hecho.

2.10 Reaseguro. En virtud del contrato de reaseguro el reasegurador contrae con el asegurador directo las mismas obligaciones que este ha contraído con el tomador o asegurado y comparte análoga suerte en el desarrollo del contrato de seguro, salvo que se compruebe la mala fe del asegurador, en cuyo caso el contrato de reaseguro no surtirá efecto alguno.

2.11 Fiduciaria. Institución financiera expresamente autorizada por la ley, que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.

2.12 Fiducia Mercantil. Es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

2.13 Contrato de encargo fiduciario. Tiene por objeto la administración de los recursos del subsidio familiar de vivienda girados con anterioridad a la escrituración y registro del contrato de compraventa, o la declaración de construcción o mejoramiento de la solución de vivienda del beneficiario, con el propósito de tener un control sobre la ejecución de los recursos del subsidio familiar de vivienda, vía desembolsos por avances de obra, pudiendo así conocer el estado de ejecución de los proyectos.

2.14 Fideicomitente. Es aquel que entrega ciertos bienes para un fin lícito a otra persona llamada fiduciario, para que realice el propósito para el cual se destinaron los bienes. Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de los bienes y las autoridades jurídicas o administrativas competentes.

2.15 Labor de Interventoría. Es un instrumento de control y seguimiento de los proyectos en los cuales se aplicarán los subsidios familiares de vivienda de manera anticipada a la escrituración y registro del contrato de compraventa, o la declaración de construcción o mejoramiento a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda. El principal objetivo de la interventoría es garantizar que la solución de vivienda se construya con el nivel de calidad esperado para la obra según los planos y las especificaciones del proyecto, en concordancia con las normas 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, el Capítulo 6 del Decreto 2090 de 1989 y el Decreto 2083 de 2004.

CAPITULO II

Póliza única de cumplimiento

Artículo 3°. Póliza de cumplimiento. La póliza debe constituirse a favor de la entidad otorgante de manera irrevocable e intransferible y deberá estar a cargo del oferente que suscriba el contrato de promesa de compraventa o el contrato de construcción en sitio propio o de mejoramiento de la vivienda del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda. La entidad otorgante como beneficiaria recibirá el valor reclamado a que haya lugar, en virtud del incumplimiento en la aplicación de los subsidios familiares de vivienda girados con anterioridad a la escrituración. Estos dineros comprenden el valor de los subsidios familiares de vivienda y los rendimientos financieros generados en el encargo fiduciario constituido para la administración de los recursos de los subsidios familiares de vivienda.

Cuando los oferentes del programa de vivienda correspondan a una Unión Temporal o Convenio de Asociación en el cual participen dos o más partes como oferentes para la ejecución del proyecto, los afianzados participarán solidariamente y presentarán de manera conjunta la póliza.

Artículo 4°. Garantías. La póliza de que trata el artículo 3° de la presente resolución será expedida por una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Bancaria.

Artículo 5°. Condiciones generales. La póliza de que trata el artículo 3° de la presente resolución deberá contener en su estructura, además de los requisitos y condiciones que se han indicado en esta resolución, los siguientes:

5.1 Plazo para escrituración y entrega de la vivienda. La póliza deberá indicar el plazo de acuerdo con lo indicado en el numeral 2.8 del artículo 2° de la presente resolución.

5.2 Calidad de la aseguradora. La Compañía Aseguradora deberá tener como respaldo una Compañía de Reaseguros inscrita en el Registro de Reaseguradores y Corredores de Reaseguros del Exterior, Reacoex, de la Superintendencia Bancaria, con una calificación no inferior a AA o su equivalente, lo cual debe ser certificado por la compañía aseguradora en documento escrito anexo a la póliza. La entidad otorgante podrá en cualquier momento realizar las tareas de verificación que considere pertinentes en relación con el cumplimiento de este requisito.

5.3 Declaratoria de siniestro. Si al vencimiento de los plazos establecidos para efectos de la legalización del subsidio familiar de vivienda, no se hubiese dado cumplimiento a los requisitos indicados en el artículo 49 del Decreto 975 de 2004 y las normas que lo modifiquen o adicionen, para cada una de las modalidades establecidas en este, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda declarará el siniestro y hará efectiva la garantía correspondiente. La entidad otorgante tiene la facultad de declarar en forma unilateral e indiscutible el incumplimiento de la obligación del oferente, conforme a las facultades y obligaciones que le otorgan las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 633 de 2000 y 812 de 2003 y sus decretos reglamentarios y en los términos de esta resolución. La aseguradora dentro del mes siguiente a la declaratoria de incumplimiento procederá a la restitución de los dineros girados a cuenta de los subsidios familiares de vivienda que deberá ser equivalente al valor recibido, ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) entre la fecha de recibo del subsidio familiar de vivienda y la del pago del siniestro y consignados en la cuenta indicada por el otorgante del subsidio familiar de vivienda.

5.4 Pago de la prima. Siempre deberá acreditarse el pago de prima que genera la póliza. Para este efecto, la póliza deberá presentarse acompañada del recibo de pago de la prima, expedido por la Aseguradora con sello de cancelado de la misma.

5.5 Firma: La póliza suscrita para su legalización deberá ser firmada por el tomador, quien será el representante legal del oferente.

Artículo 6°. Admisión. La entidad otorgante se reserva la facultad de aprobar la póliza, por lo tanto esta deberá ser presentada ante la entidad otorgante para su aprobación antes de producirse el pago por anticipado de los subsidios familiares de vivienda.

Artículo 7°. 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 dentro del mes siguiente a la fecha en la que la entidad otorgante de los subsidios radique en la oficina de la Aseguradora el escrito de reclamación formal, por medio del cual se declara el incumplimiento de las obligaciones garantizadas y se indica el montó de la pérdida a indemnizar. Este hecho se da en el momento en que el tomador de la póliza no acredite ante la entidad otorgante o su operador el cumplimiento de sus obligaciones mediante la presentación de los siguientes documentos durante el término de vigencia del subsidio familiar de vivienda: a) Copia de la escritura pública de compraventa, construcción en sitio propio o mejoramiento del inmueble descrito en la carátula de la póliza y que hace parte del proyecto de vivienda a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda; b) Original del Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del contrato en el cual conste debidamente registrada la escritura mencionada; c) Copia auténtica del acta de recibo del inmueble que le fue vendido, construido o mejorado de acuerdo con las condiciones que sirvieron de base a la declaratoria de elegibilidad del proyecto suscrita por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda, y d) Certificado de existencia de la solución de vivienda, expedido por quien designe la entidad otorgante. La Aseguradora se obliga y compromete a pagar a la entidad otorgante, la suma que esta llegare a desembolsar al Afianzado, con ocasión de la póliza, acrecida en un 10% de rango de seguridad para cubrir las fluctuaciones del IPC y los intereses comerciales y de mora vigentes.

Artículo 8°. Acto administrativo. 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 emita el acto administrativo correspondiente, en el cual se establezca el incumplimiento del oferente seguido de la reclamación formal. 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 9°. Procedimiento. Las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda estarán obligadas a informar de manera inmediata a la compañía de seguros sobre la declaratoria del siniestro. A su turno la entidad aseguradora estará obligada a efectuar el pago del siniestro dentro del mes siguiente a la fecha de la reclamación formal o el acto administrativo en firme, según sea el caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1077 del Código de Comercio.

Parágrafo. 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 comerciales y 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.

Artículo 10. Liberación de la póliza. La póliza de que trata el artículo 3° de la presente resolución será liberada por parte de la entidad otorgante y devuelta al Oferente cuando se presente copia de la escritura o la declaración de construcción o la protocolización de las mejoras efectuadas en la solución vivienda del beneficiario, según sea el caso, con constancia de recibo a satisfacción por parte del beneficiario de la solución de vivienda acompañado del certificado de libertad y tradición del inmueble y se certifique sobre la existencia de la vivienda a la cual se aplicó el subsidio familiar de vivienda. En este caso la entidad otorgante informará por escrito a la fiduciaria el cumplimiento de tales requisitos para que esta gire al Oferente el veinte por ciento (20%) restante del subsidio familiar de vivienda, quedando de este modo legalizada la aplicación total del subsidio familiar de vivienda.

CAPITULO III

Encargo fiduciario

Artículo 11. Encargo fiduciario. Tiene como objeto principal la administración de los recursos del subsidio familiar de vivienda, para ser entregados al oferente sólo en la cuantía y oportunidad indicada por el interventor de la obra, de acuerdo con el avance de esta debidamente certificado por el interventor. Así mismo la fiduciaria deberá velar por la adecuada y oportuna legalización del subsidio familiar de vivienda, basados en el buen uso de los recursos que a través de la fiduciaria se dé al proyecto de vivienda según los avances de obra estipulados y certificados por el interventor en los términos y condiciones establecidos en la reglamentación vigente.

El oferente del plan de vivienda que solicite desembolso anticipado del subsidio familiar de vivienda deberá constituir un encargo fiduciario para la administración del subsidio familiar de vivienda, en el cual se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

11.1 Características. El contrato de encargo fiduciario como mínimo deberá contener:

1. Cláusula que indique que el encargo es para administración de recursos del subsidio familiar de vivienda que por su naturaleza son inembargables.
2. El monto de recursos a administrar.
3. Expresar claramente en quién se encuentra radicada la propiedad del lote.

4. Número de subsidios familiares de vivienda que se van a administrar y relación de los beneficiarios.

5. Dirección, teléfono y NIT del Fideicomitente.

6. Especificar el número de la resolución o documento por el cual se asignaron los subsidios familiares de vivienda.

7. Certificado de existencia de la cuenta bancaria del fideicomiso donde se administrarán los recursos, expedido por la respectiva entidad bancaria.

8. NIT del fideicomiso que corresponda a la cuenta donde se girarán los recursos.

9. Vigencia del Encargo Fiduciario.

11.2 Propiedad del lote. Para la constitución del encargo fiduciario, es de carácter esencial conocer con exactitud en quién recae legalmente la propiedad del predio donde se adelanta la construcción del plan de vivienda o la vivienda individual.

11.3 Vigencia. El encargo fiduciario tendrá una vigencia igual o superior a la vigencia del subsidio familiar de vivienda. En caso de ser prorrogada la vigencia del subsidio familiar de vivienda, se deberá ampliar la vigencia del encargo fiduciario, mínimo hasta la fecha de la nueva vigencia del subsidio familiar de vivienda.

11.5 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 hasta el ochenta por ciento (80%) de su valor, una vez el profesional encargado de la labor de interventoría certifique el avance de obra de cada solución de vivienda o la aplicación correcta de estos recursos en la solución de vivienda que desarrolla el Oferente, en la forma establecida en el artículo 12 de esta resolución. El veinte por ciento (20%) restante de los subsidios familiares de vivienda lo girará la fiduciaria al Oferente una vez la entidad otorgante lo autorice por escrito, previo el cumplimiento por parte del Oferente de la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 49 del Decreto 975 de 2004.

11.6 Autorización de giro de los beneficiarios del subsidio. El hogar beneficiario autorizará por escrito, de manera irrevocable y por su cuenta y riesgo a la entidad otorgante, girar al encargo fiduciario constituido por el oferente, el 100% del Subsidio Familiar de Vivienda, del cual se podrá girar al oferente hasta el porcentaje máximo establecido en el numeral anterior como anticipo con sus respectivos rendimientos financieros, dejando el porcentaje restante inmovilizado, para entregar previa autorización de la entidad otorgante o su operador autorizado cuando se presente la escritura debidamente registrada, el acta de recibo a satisfacción por el beneficiario y el certificado de existencia de la solución de vivienda.

11.7 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, ajustados a las condiciones específicas planteadas en los numerales anteriores.

11.8 Rendición de informes. La entidad otorgante 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.

Artículo 12. Forma de desembolso. La fiduciaria solo podrá hacer el desembolso de los recursos del subsidio al oferente de acuerdo con el avance de obra realmente ejecutado y cuyos porcentajes se establecen así:

1. Cuarenta por ciento (40%) del subsidio familiar de vivienda, contra el 20% del avance de obra certificado por la interventoría.

2. Cuarenta por ciento (40%) del subsidio familiar de vivienda, contra actas de avance de obra certificados por la interventoría y amortizando el anticipo.

3. Veinte por ciento (20%) del subsidio familiar de vivienda contra presentación de los siguientes documentos:
 - a) Copia de la escritura pública de compraventa, construcción en sitio propio o mejoramiento del inmueble descrito en la carátula de la póliza y que hace parte del proyecto de vivienda a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda;

 - b) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del contrato en el cual conste debidamente registrada la escritura mencionada;

 - c) Copia auténtica del acta de recibo del inmueble que le fue vendido, construido o mejorado de acuerdo con las condiciones que sirvieron de base a la declaratoria de elegibilidad del proyecto suscrita por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda, y

 - d) Certificado de existencia de la solución de vivienda, expedido por quien designe la entidad otorgante.

El contrato de encargo fiduciario deberá contar con la instrucción expresa e irrevocable a la entidad fiduciaria que indique que en caso de que expire la vigencia del subsidio

familiar de vivienda antes de la fecha prevista para realizar cualquier desembolso al oferente, dicho desembolso no se puede realizar a este, quedando obligada la entidad fiduciaria a restituir los valores no desembolsados a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda en el momento que estas lo requieran.

CAPITULO IV

Interventoría

Artículo 13. Objeto. Se establece la interventoría como instrumento para el control y seguimiento de los Proyectos de Vivienda de Interés Social en los cuales se aplicarán subsidios familiares de vivienda. El interventor deberá constatar el avance de obra, el cumplimiento de lo estipulado en la Ley 400 de 1997, NSR-98, norma sismorresistente por parte de la entidad oferente en el desarrollo del proyecto y la correcta inversión del anticipo en la ejecución de la solución de vivienda correspondiente a cada hogar y certificarlo a la entidad fiduciaria para el desembolso y supervisar la correcta aplicación y utilización de los recursos en la obra correspondiente a la solución de vivienda objeto del anticipo. El interventor deberá incluir en la certificación que expide si de acuerdo con el avance de obra es posible entregar la vivienda y cumplir con la legalización del subsidio, antes de la expiración de su vigencia.

Artículo 14. Campo de aplicación. El interventor responderá por el control de la totalidad de las obras a su cargo, 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.

Artículo 15. Calidad del profesional que ejerce la labor de interventoría. La persona natural o jurídica que se encargue de efectuar la labor de interventoría deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

1. Ser Ingeniero Civil o Arquitecto titulado.
2. Acreditar el Registro Unico de Proponentes, RUP.
3. Tener experiencia como mínimo de dos (2) años en la ejecución o interventoría de proyectos de vivienda, desarrolladas en los últimos cinco (5) años y certificada en el RUP, bien sea en tiempo o en puntos homologables a este.
4. No estar incurso en inhabilidades de ley o haber sido sancionado por parte del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura en los últimos dos (2) años.

Parágrafo. 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 anexando la respectiva hoja de vida y la inexistencia de inhabilidades e incompatibilidades.

Artículo 16. Criterios para la selección del profesional que ejerce la labor de interventoría. Los Oferentes de carácter privado deberán contratar la labor de interventoría con una persona natural o jurídica 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. 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.

El interventor será seleccionado por la fiduciaria en donde se haya constituido el encargo fiduciario, previa presentación de terna remitida por el oferente y/o los beneficiarios y que cumpla con las condiciones establecidas en la presente resolución.

Los entes territoriales podrán ejercer la labor de interventoría en proyectos de Bolsa Ordinaria, como aporte al plan de vivienda, cumpliendo con las especificaciones establecidas en el parágrafo del artículo 15 de la presente resolución.

Artículo 17. Funciones del profesional que ejerce la labor de interventoría. Son funciones de la interventoría las estipuladas en el Decreto 2090 de septiembre 13 de 1989 en su numeral 6.1.2 que se transcriben a continuación, y demás normas que lo complementen o modifiquen:

"6.1.2 Interventoría durante la construcción. El servicio de interventoría durante la construcción comprende las funciones técnicas y administrativas, funciones complementarias e inseparables durante la obra, por lo cual ambas deben ser realizadas por la misma persona o entidad.

6.1.2.1 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.

6.1.2.2 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 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. La interventoría no incluye el control de costos".

Artículo 18. Actividades del profesional que ejerce la labor de 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 ciudades de categoría especial donde la licencia surte la elegibilidad, como

base para la emisión de sus conceptos, previo a la emisión del primer informe. Para este evento se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 17 del Decreto 975 de 2004;

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

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 cada solución de vivienda e informarlo con la misma periodicidad a la entidad otorgante o su supervisor, la entidad fiduciaria y la entidad aseguradora;

e) Verificar el avance contra programación de obra;

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

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

h) El interventor reporta a la fiduciaria para autorizar desembolsos de acuerdo con la inversión efectuada en cada solución de vivienda.

Artículo 19. Informes y certificaciones del profesional que ejerce la labor de interventoría. El profesional encargado de la labor de interventoría del proyecto con una periodicidad mensual, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles, certificará a la entidad otorgante o su supervisor, a la entidad fiduciaria y la entidad aseguradora los avances de obra de cada solución de vivienda del proyecto.

Así mismo informará 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 otorgante o su supervisor para que esta tome las medidas del caso, de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 del Decreto 975 de 2004.

Artículo 20. Honorarios. Los honorarios del interventor, cuando los proyectos se ejecutan con anticipo, deberán ajustarse a las siguientes reglas:

a) Serán con cargo a los recursos del proyecto;

b) Serán cancelados por el encargo fiduciario constituido por el oferente, en proporción a los recursos invertidos y ejecutados en obra durante el mes de corte, de acuerdo con los informes mensuales de avance de obra entregados a la entidad otorgante o su supervisor, a la entidad fiduciaria y la entidad aseguradora hasta por el 80% de valor del subsidio;

c) El porcentaje faltante se cancelará al interventor, una vez el oferente haya legalizado todas las soluciones de vivienda por medio de escritura debidamente registrada y adicionalmente se anexe el acta de entrega y recibo a entera satisfacción de cada solución, firmada por el oferente, constructor y beneficiario;

d) 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;

e) 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;

f) 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.

Artículo 21. Recursos para el pago de la interventoría. Los recursos y el valor para contratar y pagar la interventoría externa no podrán ser superiores al 3% del valor del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional y por las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo señalado en la Ley 812 de 2003, y deberán estar estipulados por el oferente dentro de la estructura de costos de cada plan de vivienda presentado a la entidad evaluadora para su elegibilidad.

Artículo 22. Supervisor. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, podrá suscribir convenios de supervisión con entidades idóneas en el proceso de supervisión, con el fin de que estas entidades realicen el proceso de verificación, seguimiento a la ejecución del plan de vivienda y la correcta ejecución de los recursos del subsidio. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial informará a la compañía fiduciaria, a la compañía aseguradora y al interventor, qué entidad realizará la supervisión del proyecto, cuando se trate de subsidios otorgados con recursos públicos.

CAPITULO V

Procedimiento para el desembolso anticipado

Artículo 23. 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 anticipo, indicando el número de subsidios familiares de vivienda y la cuantía a desembolsar.
2. Copia de la carta de asignación de los subsidios familiares de vivienda objeto del pago anticipado.
3. Autorización por cuenta y riesgo del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda de manera expresa e irrevocable que permita a la entidad otorgante girar al encargo fiduciario el subsidio familiar de vivienda.
4. 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 975 de 2004 y demás normas concordantes.
5. Copia del certificado de existencia y representación legal del Oferente, o del Convenio, Alianza Estratégica o Contrato de Unión Temporal. Además, copia del NIT y de la cédula de ciudadanía del representante legal.
6. Certificado de la primera visita al proyecto efectuada por el profesional que realizará las labores de interventoría en los términos de esta resolución, en donde se verifique la disponibilidad inmediata e incondicional de servicios públicos y obras de urbanismo ejecutadas.
7. De acuerdo con el párrafo 1° del artículo 49 del Decreto 975 de 2004 en los planes de vivienda de interés social, el giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda por anticipado o contra escritura, solo podrá efectuarse si se acredita por parte del interventor que el lote de terreno en el que se desarrolló la solución de vivienda se encuentra urbanizado.
8. Promesa de compraventa, contrato de construcción o de mejoras, según sea el caso, suscrito con el beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 24. Monto a girar. Aprobada la póliza única de cumplimiento, constituido el encargo fiduciario y acreditado el contrato sobre la labor de interventoría y demás anexos, la entidad otorgante podrá efectuar de manera anticipada los desembolsos de los recursos de los subsidios familiares de vivienda, depositando el 100% de los subsidios familiares de vivienda al encargo fiduciario. El desembolso anticipado de los recursos en el caso de los subsidios familiares de vivienda otorgados con recursos públicos, se hará previa certificación dada por la auditoría interna de la entidad operadora, en donde se demuestra que los documentos se encuentran en regla y que dichos documentos, exceptuando las pólizas respectivas que se encuentran a favor de la entidad otorgante, reposan en los archivos de la entidad donde fue presentada la postulación al subsidio familiar de vivienda otorgado por el Estado.

Para el desembolso anticipado de los recursos de los subsidios, las Cajas de Compensación Familiar en calidad de entidad otorgante deberán, en los términos de la Ley 812 de 2003 y de la presente resolución, desembolsar al encargo fiduciario los subsidios familiares de vivienda, previa la 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 25. Pagaré. El oferente deberá suscribir a favor de la entidad otorgante, previo el giro de los subsidios familiares de vivienda al encargo fiduciario, un pagaré en blanco con carta de instrucciones, de acuerdo con el modelo suministrado por la entidad otorgante, para ser diligenciado con las sumas adeudadas en caso de incumplimiento. Dicho título valor deberá suscribirse por el Representante Legal de la entidad Oferente del Programa, acompañado del acta de autorización de la Junta Directiva o Junta de Socios para suscribir este tipo de documentos, en caso de requerirse según lo dispongan las normas sociales en caso de personas jurídicas, uniones temporales o consorcios.

Artículo 26. Cumplimiento. Los contratos de adquisición de vivienda, de construcción en sitio propio o de mejoramiento de la vivienda suscrito entre el beneficiario y el oferente deben incluir la obligación de efectuar la entrega de obra a satisfacción del beneficiario del subsidio familiar de vivienda y la escrituración del inmueble dentro de la vigencia de los subsidios familiares de vivienda, o restituir a su cargo el valor de los subsidios familiares de vivienda dentro del plazo del mismo.

CAPITULO VI

Criterios generales para el cobro del subsidio contra escritura

Artículo 27. Desembolso contra escritura. El desembolso de los recursos del subsidio contra escritura se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 del Decreto 975 de 2004.

Artículo 28. Firma de la escritura. La escritura por medio de la cual se legaliza el subsidio familiar de vivienda otorgado por el Estado puede ser suscrita por uno 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 Com pensación Familiar la escritura debe ser firmada por el beneficiario afiliado a la respectiva Caja en la cual tramitó el subsidio familiar de vivienda.

Artículo 29. Certificado de existencia de la vivienda. Es un instrumento de control que permite a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, verificar que la solución habitacional en donde fue aplicado el beneficio se encuentra totalmente terminada, con servicios públicos completamente instalados y funcionales.

Artículo 30. Entidad otorgante del certificado. El certificado de existencia de la vivienda, será expedido directa o indirectamente por la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda o su operador, de acuerdo con la solicitud que realizare el oferente, para legalizar tanto el proceso de pago del restante 20% del total de recursos del subsidio familiar de vivienda asignado como los cobros contra escritura. La entidad otorgante o su operador, deberá asignar a la persona que realizará la visita y expedirá el certificado.

Artículo 31. Costo del certificado de existencia. El certificado de existencia, tendrá un costo igual a la tarifa de mercado. La tarifa de la visita técnica, cuando se trata de un plan de vivienda nucleado o varias viviendas ubicadas en una misma manzana, en donde se realiza un solo desplazamiento para realizar la labor, tendrá una tarifa diferencial. Este costo deberá ser asumido por el oferente.

Las entidades bancarias que financien la construcción del proyecto, podrán certificar al momento del desembolso del crédito individual o de la subrogación, la existencia y habitabilidad de la solución de vivienda.

CAPITULO VII

Desembolso del subsidio para proyectos especiales

Artículo 32. Proyectos especiales. Se consideran proyectos especiales, aquellos proyectos 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 producto del conflicto armado interno, fenómeno de desplazamiento, desastre natural o calamidad pública, 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 33. 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 34. 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 la escritura registrada firmada por uno cualquiera de los miembros del hogar mayores de edad, el certificado de libertad y tradición del inmueble, en donde aparezca el beneficiario como titular del derecho de dominio y certificado de existencia de la vivienda 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 del ente 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 del ente territorial o quien haga sus veces.

3. Certificado que la vivienda cumple con los requisitos técnicos de construcción contemplados en la normatividad vigente, expedido por la Oficina de Planeación correspondiente o quien haga sus veces, siempre y cuando en el atentado hubiere sido afectada la estructura de la edificación.

4. Acta de recibo a satisfacción de la solución de vivienda, suscrito por parte del beneficiario.

5. Encontrarse libre de gravámenes fiscales o de otro tipo, así como cualquier limitación de dominio, salvo lo previsto en el parágrafo del presente artículo, demostrado con el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble.

6. En el caso de que se trate de una vivienda usada sobre la cual recae una hipoteca a favor de una entidad que financió, se debe anexar una certificación sobre la aprobación de la subrogación del crédito al hogar beneficiario expedida por la entidad financiera correspondiente.

Parágrafo. Sobre la vivienda usada podrá recaer hipoteca a favor de la entidad que financió al propietario vendedor para su adquisición, siempre y cuando exista compromiso expreso en la respectiva promesa de compraventa de su cancelación definitiva con el producto de la venta o de su subrogación a nombre del hogar beneficiario. En el primer caso, el subsidio familiar de vivienda será girado directamente a la entidad financiera por el monto correspondiente a la deuda y el saldo, si lo hubiere, al vendedor.

Artículo 35. Oferentes de proyectos de vivienda usada y arrendamiento. Serán oferentes de proyectos de vivienda usada o para arrendar, el propietario del inmueble a vender o arrendar o en su defecto la entidad privada especializada en el manejo y administración de inmuebles en donde esté consignado el inmueble.

Artículo 36. Entrega del subsidio para adquisición de vivienda nueva o 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 la escritura registrada firmada por uno cualquiera de los miembros del hogar mayores de edad, el certificado de libertad y tradición del inmueble, en donde aparezca el beneficiario como titular del derecho de dominio y certificado de existencia de la vivienda de conformidad a lo establecido en la presente resolución.

Para el caso del giro del subsidio para recuperación o reconstrucción total o parcial de las viviendas, el subsidio se entregará en un 100% contra la presentación de la escritura de declaración de las mejoras registrada, donde conste la aplicación del recurso, el recibo a satisfacción por parte de los beneficiarios y el certificado de existencia de las viviendas de conformidad con lo establecido en la presente resolución.

Artículo 37. Giro del subsidio de manera anticipada. El giro del Subsidio Familiar de Vivienda de manera anticipada para un proyecto de reconstrucción parcial o total de una vivienda afectada por atentado terrorista o desastre natural, deberá cumplir con los requisitos de constitución de un encargo fiduciario para la administración de los recursos, una póliza de cumplimiento y se adelanta la labor de interventoría, de conformidad con lo señalado en la presente resolución.

Parágrafo. Cuando se trate de un subsidio familiar de vivienda correspondiente al pago del arrendamiento de un inmueble, la entidad otorgante podrá girarlo directamente a una cuenta a nombre del propietario del inmueble.

Artículo 38. Movilización de los recursos del subsidio al oferente. El Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a los hogares víctimas de la violencia por actos terroristas y/o tomas guerrilleras o ubicados en zonas de desastre natural o calamidad pública, será movilizado para la vivienda del hogar damnificado a la cuenta del vendedor o financiador de la vivienda nueva o usada, a la cuenta del oferente o constructor para recuperación o reconstrucción y a la cuenta del arrendador en el caso de arrendamiento, cuando cumpla los requisitos establecidos en los artículos 49 y 50 del Decreto 975 de 2004, bien sea para desembolso contra escritura o por pago anticipado.

Artículo 39. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 17 de agosto de 2004.

La Viceministra de Vivienda y Desarrollo Territorial encargada de las funciones del Despacho de la Ministra,

Beatriz Uribe Botero.