

RESOLUCION 1272 DE 2007

(julio 16)

Diario Oficial No. 46.694 de 19 de julio de 2007

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Por medio de la cual se modifican los artículos 2° y 11 y se subroga el artículo 12 de la Resolución 0966 de 2004.

El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial, encargado de las funciones del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 50 del Decreto 975 de 2004, modificado por el Decreto 1650 de 2007 y el numeral 1 del artículo 2° del Decreto 216 de 2003, y

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno Nacional mediante el Decreto 975 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 Decreto 3702 de 2006 modificó los Decretos 975 de 2004 y 4429 de 2005 y estableció los criterios para el desarrollo de proyectos de mejoramiento de vivienda a través de la Bolsa Unica Nacional;

Que el numeral 10 del artículo 3° del Decreto 3702 de 2006, establece que *“Los hogares postulantes beneficiarios del subsidio para mejoramiento, autorizarán el pago de este al oferente del proyecto de conformidad con la normatividad vigente para este trámite. El subsidio podrá estar representado todo o en parte en materiales de construcción ofertados por el proveedor que seleccionó el operador del banco de materiales”*;

Que el artículo 5° del Decreto 3702 de 2006, establece que *“el Fondo Nacional de Vivienda o las entidades operadoras autorizadas por este, en los términos del Decreto-ley 555 de 2003, implementarán un Banco de Materiales Nacional con el fin de contar con los proveedores necesarios que permitan optimizar el recurso del Subsidio Familiar de Vivienda. Las condiciones del Banco de Materiales serán reglamentadas a través de la resolución que para tal efecto expida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial”*;

Que mediante Resolución 0601 del 2007 modificada por la Resolución 960 de 2007 se fijan las condiciones para la operación del banco de materiales. Que de acuerdo con lo anterior se hace necesario definir el procedimiento para el giro de los recursos del subsidio a los oferentes de proyectos de vivienda y a proveedores de materiales de construcción registrados en el banco de materiales;

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1°. El numeral 2.8 del artículo 2° de la Resolución 966 de 2004, quedará así:

“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.

Cuando el oferente haya legalizado un número determinado de subsidios familiares de vivienda aplicados al proyecto cumpliendo con los requisitos señalados en el artículo 10 de la Resolución 966 de 2004 y de conformidad con el certificado de legalización emitido por la entidad otorgante, el oferente deberá prorrogar la vigencia de la póliza sobre los subsidios que aún falten por legalizar garantizando el ciento diez por ciento (110%) de su valor hasta por un término equivalente a la vigencia de los subsidios más tres meses”.

Artículo 2°. *El numeral 2.13 del artículo 2° de la Resolución 0966 de 2004 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial quedará así:*

2.13. Contrato de encargo fiduciario. Tiene por objeto la administración de los recursos del subsidio familiar de vivienda girados con anterioridad a la celebración de la promesa de compraventa, o contrato de construcción o de mejoras suscrito por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda, con el propósito de tener un control sobre la ejecución de los recursos del subsidio, vía desembolsos por avances de obra y/o por suministros de materiales, pudiéndose así conocer el estado de ejecución de los proyectos. El encargo fiduciario de que trata el presente numeral se regirá por las normas generales y las especiales del derecho comercial de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 3°. El artículo 3° de la Resolución 966 de 2004, quedará así:

“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 o de mejoras de la vivienda suscrito por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

La vigencia de la póliza comenzará a contar a partir de la fecha en que la fiduciaria certifique el recibo de los recursos del subsidio por parte de la entidad otorgante y hasta la fecha de vencimiento 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 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 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto 975 de 2004, modificado por el Decreto 1650 de 2007. 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 participen dos o más partes como oferentes para la ejecución del proyecto de vivienda de interés social, deberán todos suscribir la póliza de manera conjunta y se tendrán todos como afianzados solidarios frente a la ejecución del proyecto”.

Artículo 4°. *Los numerales 11.4 y 11.5 del artículo 11 de la Resolución 966 de 2004 modificados por el artículo 1° de la Resolución 1554 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, quedarán así:*

11.4. Alcances del encargo fiduciario. El encargo fiduciario recibirá de la entidad otorgante el ciento por ciento (100%) del valor de los subsidios familiares de vivienda.

Hasta el ochenta por ciento (80%) del subsidio familiar de vivienda con sus respectivos rendimientos financieros podrá ser girado por la fiduciaria al oferente y/o a los proveedores de materiales seleccionados por el operador del banco de materiales, en la forma establecida en los artículos 5° y 6° de la presente resolución, en la Resolución 960 de 2007 y en el reglamento operativo del banco de materiales.

El veinte por ciento (20%) restante se desembolsará del encargo fiduciario al oferente, previa autorización de la entidad otorgante o su operador autorizado contra presentación del acta de recibo a satisfacción por el beneficiario y el certificado de existencia de la solución de vivienda, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 del Decreto 975 de 2004 modificados por el Decreto 1650 de 2007. Cuando se trate de propietarios adicionalmente se deberá presentar copia de la escritura pública debidamente registrada.

11.5. Autorización de los beneficiarios para el desembolso del subsidio. El hogar beneficiario autorizará por escrito a la entidad otorgante, de manera irrevocable y bajo su responsabilidad, desembolsar al encargo fiduciario, constituido por el oferente, el ciento por ciento (100%) del subsidio familiar de vivienda.

Artículo 5°. *Forma de giro del subsidio.* La fiduciaria efectuará el giro de los recursos del subsidio al oferente, previa presentación del informe de interventoría con la certificación de recibo por parte del supervisor del proyecto VIS delegado por la entidad otorgante.

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

El contrato de encargo fiduciario deberá expresar de manera irrevocable que el desembolso de los recursos de los subsidios familiares de vivienda al oferente, quedará sujeto a las condiciones estipuladas en el presente artículo y a que tanto el subsidio como la póliza de cumplimiento estén vigentes en la fecha del desembolso, quedando obligada la entidad fiduciaria a restituir los valores no girados a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda en el momento que esta lo requiera.

Los porcentajes para el giro de los recursos del subsidio al oferente se establecen así:

1. Cuando se haya ejecutado el ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo se procederá así:

a) Cuarenta por ciento (40%) del subsidio familiar de vivienda previa presentación de la certificación por parte de la interventoría en la que conste la ejecución del ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo del predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda;

b) Cuarenta por ciento (40%) del subsidio familiar de vivienda de manera proporcional al avance de obra certificado por actas emitidas por la interventoría;

c) Veinte por ciento (20%) del subsidio familiar de vivienda contrapresentación de los siguientes documentos:

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

ii) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del contrato en el que figure registrada la escritura de compraventa de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble a favor del beneficiario del subsidio, cuando se trate de propietarios;

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

iv) Certificado de existencia de la solución de vivienda expedido por quien designe la entidad otorgante.

2. Cuando no se haya ejecutado el ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo, los proyectos podrán desarrollarse por fases, entendiéndose por estas, la porción del lote de terreno urbanizada en el que se construirán las soluciones de vivienda, caso en el cual se procederá así:

a) Cuarenta por ciento (40%) del subsidio familiar de vivienda se desembolsará del encargo fiduciario al oferente, de manera proporcional al número de soluciones de vivienda que se construirán en la fase terminada, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1° del presente artículo.

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

i) Que la porción del lote de terreno correspondiente a la fase terminada en la que se construirán las soluciones de vivienda objeto del desembolso anticipado se encuentran totalmente urbanizada y garantizada la prestación de servicios públicos domiciliarios y los respectivos accesos viales o peatonales a las viviendas según lo establecido en la respectiva licencia;

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

iii) La constitución de un encargo fiduciario por parte del oferente donde se garantice la existencia de los recursos para la construcción y/o terminación del remanente de las obras de urbanización correspondiente a las fases faltantes. Este encargo fiduciario es diferente del constituido con los recursos del subsidio familiar de vivienda, los recursos para su constitución estarán a cargo del oferente y deberán manejarse en forma separada de los recursos del subsidio familiar de vivienda;

b) Cuarenta por ciento (40%) del subsidio familiar de vivienda, de manera proporcional al avance de obra certificado mediante actas emitidas por la interventoría;

c) Veinte por ciento (20%) del subsidio familiar de vivienda contrapresentación de los siguientes documentos:

i) Certificación por parte de la interventoría en la que conste la ejecución del ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo de la fase terminada;

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

iii) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del contrato en el que figure registrada la escritura de compraventa de construcción en sitio propio o de mejoramiento del inmueble a favor del beneficiario del subsidio, cuando se trate de propietarios,

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

v) Certificado de existencia de la solución de la vivienda expedido por quien designe la entidad otorgante.

Parágrafo 1°. Lo dispuesto en el numeral 2 del presente artículo sólo será aplicable para los proyectos que contemplen como mínimo entre cien (100) y seiscientos (600) soluciones de vivienda, que podrán desarrollarse hasta en dos fases y aquellos de más de seiscientos (600) soluciones de vivienda, que podrán desarrollarse hasta en tres fases.

Parágrafo 2°. En ningún caso podrán destinarse los recursos del subsidio desembolsados de manera anticipada conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del presente artículo, para la construcción o terminación de las obras de urbanismo.

Parágrafo 3°. Cuando se utilice el banco de materiales, de conformidad con lo establecido en la Resolución 960 de 2007, el giro de los recursos de la fiduciaria al oferente y/o al proveedor seleccionado por el operador del banco de materiales se realizará en la forma prevista en el siguiente artículo".

Artículo 6°. Giro de los recursos en proyectos que involucren la operación del Banco de Materiales. Cuando se utilice el banco de materiales la fiduciaria reservará provisionalmente para el pago de materiales, una suma igual al presupuesto presentado por el oferente al banco de materiales que no supere el ochenta por ciento (80%) del valor del subsidio familiar de vivienda.

El desembolso directo de estos recursos de la fiduciaria a los proveedores, contrapresentación de las respectivas facturas, se realizará una vez informada la fiduciaria por parte del operador del banco de materiales de los proveedores seleccionados, las cantidades, valores unitarios, forma de pago y el valor total de los materiales, en la forma y oportunidad establecidas en el reglamento operativo. Dicho desembolso estará sujeto a la certificación por parte del operador del banco de materiales sobre el cumplimiento de las normas técnicas establecidas en la normativa vigente de conformidad con lo establecido en la Resolución 960 de 2007 y en el reglamento operativo.

Una vez descontado el valor de los materiales reservado provisionalmente para el pago de los proveedores del ochenta por ciento (80%) del valor del subsidio, la fiduciaria realizará el giro directo de los recursos del subsidio al oferente, previa presentación del informe de interventoría en el que conste el estado del proyecto desde el punto de vista técnico, económico, legal y administrativo y certificación del avance de las obras realmente ejecutadas, en los formatos oficiales para proyectos de vivienda VIS con cobro anticipado adoptados por el Fondo Nacional de Vivienda. Los porcentajes para el giro directo de los recursos del subsidio al oferente, se establecen así:

a) Cuando se haya ejecutado el ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo se procederá así:

i) Cincuenta por ciento (50%) de los giros directos al oferente previa presentación de la certificación por parte de la interventoría en la que conste la ejecución del ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo del predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda;

ii) Cincuenta por ciento (50%) de los giros directos al oferente de manera proporcional al avance de obra certificado por actas emitidas por la interventoría,

b) Cuando no se haya ejecutado el ciento por ciento (100%) de las obras de urbanismo, para los proyectos definidos en el parágrafo 1° del artículo 5° de la presente resolución, se procederá así:

i) Cincuenta por ciento (50%) de los giros directos al oferente, de manera proporcional al número de soluciones de vivienda que se construirán en la fase terminada del proyecto, de conformidad con el procedimiento definido en el artículo 5° de la presente resolución.

ii) Cincuenta por ciento (50%) del valor total de los giros directos al oferente, de manera proporcional al avance de obra certificado mediante actas emitidas por la interventoría, de conformidad con el procedimiento definido en el artículo 5° de la presente resolución.

Los saldos que por concepto de descuentos se produzcan en desarrollo de la operación del banco de materiales, previa autorización del beneficiario y del interventor, serán aplicados en la solución de vivienda sobre la que se asignó el subsidio. El giro de estos saldos de la fiduciaria al oferente se realizarán en un sólo pago, previa presentación del informe de interventoría con la certificación de recibo por parte del supervisor del proyecto VIS delegado por la entidad otorgante, donde conste la ejecución de las obras definidas previamente entre el beneficiario y el interventor. En cualquier caso, el desembolso de los saldos deberá llevarse a cabo antes de la legalización del subsidio.

El veinte por ciento (20%) restante del subsidio familiar de vivienda se desembolsará en la forma prevista en el literal c) del numeral 2 del artículo 5° de la presente resolución.

Artículo 7°. *Vigencia.* La presente resolución rige a partir de su publicación, modifica en lo pertinente los artículos 2° y 11 y subroga el artículo 12 de la Resolución 966 de 2004 modificado por el artículo 2° de la Resolución 1554 de 2005 y por el artículo 1° de la Resolución 885 de 2007.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 16 de julio de 2007.

El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial encargado de las funciones del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Tony Jozame Amar.