DECRETO 1538 DE 1999

(agosto 19)
Diario Oficial No 43.673, del 21 de agosto de1999

MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO

<NOTA DE VIGENCIA: Decreto derogado por el Decreto 2620 de 2000>

Por el cual se reglamenta 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.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA 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.
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o. OBJETO. El presente decreto modifica y adiciona el Decreto 824 de 1999, por medio del cual se reglamenta el Subsidio Familiar de Vivienda de que tratan las Leyes 31 de 1991 y 49 de 1990.

ARTICULO 2o. DEFINICION DE HOGAR OBJETO DE SUBSIDIO. Se entiende por hogar, a los cónyuges, las uniones maritales de hecho y el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

ARTICULO 3o. DE LOS POSTULANTES. Cuando la postulación al subsidio Familiar de Vivienda lo hace un miembro del hogar cumpliendo con los requisitos legales para ello, se entiende que lo hace en representación de todos los miembros del hogar. Lo anterior no obsta para que varios o todos los miembros del hogar puedan suscribir la postulación al subsidio, a través de una postulación múltiple al mismo.

PARAGRAFO. Las personas que en su calidad de hijos o hermanos solteros formen parte de hogares beneficiarios del subsidio, podrán postular al subsidio cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello.

ARTICULO 4o. PLANES O CONJUNTOS DE SOLUCIONES DE VIVIENDA. Para

los efectos de la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda se entiende como plan de vivienda, un conjunto de diez (10) o más soluciones de vivienda, que conforman un proyecto objeto de una licencia de construcción o una etapa del mismo, desarrollados por una persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal.

ARTICULO 5o. CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO. Podrán desarrollar proyectos de construcción en sitio propio, con fines de obtener el subsidio familiar de vivienda para sus asociados, afiliados o vinculados las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales, los fondos municipales, distritales o departamentales de vivienda, las entidades territoriales u otras entidades con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda de interés social. Estos proyectos se ejecutarán de acuerdo con las normas establecidas en el artículo **19** del Decreto 824 de 1999. Los proyectos se realizarán con base en lotes individuales, loteos o en divisiones de propiedad horizontal.

ARTICULO 6o. POSTULACIONES COLECTIVAS. Son aquellas que se realizan a través de las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales, los fondos municipales, distritales o departamentales de vivienda, las entidades territoriales u otras entidades con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda de interés social para sus asociados, afiliados o vinculados. Estas postulaciones se llevarán a cabo de acuerdo con las normas establecidas en el artículo **43** del Decreto 824 de 1999.

ARTICULO 7o. AHORRO PROGRAMADO. El ahorro previo establecido en el Decreto 824 de 1999 se podrá realizar en cesantías depositadas en entidades públicas o privadas que se especialicen en la administración de cesantías y en fondos mutuos de inversión vigilados por la Superintendencia de Valores.

En las postulaciones asociativas de que trata el artículo **43** del Decreto 824 de 1999, el ahorro previo de los postulantes podrá estar conformado por el terreno sobre el cual se plantea el desarrollo del programa de vivienda, siempre y cuando se acredite su propiedad por parte de las entidades promotoras del programa. Este ahorro se estimará en un diez por ciento (10%) del valor de las respectivas soluciones de vivienda en caso del terreno en bruto, y hasta en un veinte por ciento (20%) en el caso de terrenos urbanizados.

ARTICULO 8o. ACREDITACION DE CAPACIDAD DE CREDITO. La evaluación y acreditación de la capacidad de crédito del postulante podrá ser realizada por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Bancaria, por una cooperativa de ahorro y crédito, por un fondo de empleados vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria, por un fondo mutuo de inversiones vigilado por la Superintendencia de Valores, por un constructor o promotor privado vigilado por la Superintendencia de Sociedades, o por los Fondos de Vivienda municipales, distritales o departamentales.

PARAGRAFO 1o. No tendrán que acreditar el requisito del ahorro previo los interesados en ser beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda que

dispongan de financiación total de la solución de vivienda con otras fuentes de subsidio.

PARAGRAFO 2o. La acreditación de la financiación complementaria para la obtención de la solución de vivienda por parte de una caja de compensación familiar, un fondo municipal o distrital de vivienda, por un fondo de empleados vigilado por la Superintendencia de Economía Solidaria, o por un fondo mutuo de inversiones vigilado por la Superintendencia de Valores, cuyo objeto social incluya este tipo de actividades se hará con la certificación de aprobación del crédito correspondiente.

PARAGRAFO 3o. En el caso en que los constructores o promotores privados se comprometan a financiar a través de crédito hipotecado directo al comprador deberán acreditar la capacidad de crédito del postulante, sin que en ningún caso exceda al 50% del precio de la vivienda.

ARTICULO 9o. VALOR DE LA VIVIENDA. Para los procesos de postulación y asignación del subsidio familiar de vivienda el valor de la vivienda que el postulante se proponga adquirir o construir deberá ser expresado en pesos y el ahorro previo deberá ser como mínimo igual al 10% del valor de la vivienda a adquirir.

ARTICULO 10. GARANTIAS PARA EL GIRO DEL SUBSIDIO CON ANTERIORIDAD AL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA. El beneficiario del subsidio podrá autorizar el giro del mismo y de sus rendimientos financieros a favor del vendedor o de la organización o entidad promotora del programa, según sea el caso. Para proceder a ello, el vendedor o quien haga sus veces deberá acreditar la radicación de los documentos que autorizan la enajenación de las viviendas y entregar una garantía que cubra la restitución de los dineros entregados por cuenta del subsidio en caso de incumplimiento de la promesa de compraventa.

Tal garantía deberá ser expedida a cargo del vendedor o promotor del programa de construcción, a 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 aquí dispuesto se aplicará de igual manera a los casos de construcción en sitio propio, para lo cual la garantía se ajustará a lo dispuesto en el reglamento de garantías de que trata el inciso anterior.

En todo caso, antes del vencimiento de la vigencia del subsidio se deberá acreditar ante la entidad otorgante la escrituración y entrega de la vivienda, o la edificación de la misma para el caso de construcción en sitio propio, de conformidad con lo señalado en el artículo **59** del Decreto 824 de 1999. En caso contrario, la entidad otorgante del subsidio estará en la obligación de hacer efectivas las garantías aquí previstas.

Si la garantía se hace efectiva dentro del plazo de vigencia del subsidio, la entidad otorgante deberá depositar su valor de nuevo en la Cuenta de Ahorro para la Vivienda del beneficiario, quien deberá acreditar su aplicación de acuerdo con lo previsto en el inciso anterior, dentro de la vigencia del subsidio.

ARTICULO 11. AUTOMATICIDAD DE LA RESTITUCION DEL VALOR DEL SUBSIDIO. Para la restitución del valor del subsidio, la entidad otorgante deberá avisar del vencimiento de la vigencia del subsidio al establecimiento de crédito quien reintegrará los recursos mediante el débito de la Cuenta de Ahorro para la Vivienda del beneficiario, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

Si ya se hubiere entregado el subsidio al vendedor o se hubiere aplicado a su construcción, se hará efectiva la garantía prevista en el artículo anterior, en cuyo caso el valor de restitución será en pesos constantes.

ARTICULO 12. ELEGIBILIDAD DE PLANES O CONJUNTOS. La acreditación del financiamiento total para el desarrollo del proyecto o etapa correspondiente que se establece en el artículo **66** del Decreto 824 de 1999, se puede realizar con recursos propios, cuotas iniciales por ventas del proyecto o abonos a los contratos de construcción en el caso de construcción en sitio propio, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, otros subsidios, préstamos de establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria o cooperativas de ahorro y crédito vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria o con el producto de titularizaciones inmobiliarias o mediante la emisión de bonos debidamente autorizada. Para la construcción en sitio propio esta financiación podrá ser acreditada con préstamos de los fondos municipales o distritales de vivienda.

Los planes o conjuntos de soluciones de vivienda a que se refieren en el citado artículo, deberán comprobar la viabilidad legal para la enajenación de las soluciones de vivienda, sólo en el momento de suscribir la respectiva promesa de compraventa.

ARTICULO 13. ELEGIBILIDAD DE BIENES INMUEBLES RECIBIDOS A TITULO DE DACION EN PAGO. La elegibilidad de los planes o conjuntos de soluciones de vivienda nueva recibidos a título de dación en pago por parte de los establecimientos de crédito que se encuentren registrados en el patrimonio de éstos, será declarada por los propios establecimientos de crédito. Dichos bienes también pueden estar registrados en un patrimonio autónomo, originado en una fiducia mercantil, constituida por éstos.

ARTICULO 14. ELEGIBILIDAD DE PROMOTORES EN POSTULACIONES COLECTIVAS. Para participar en los diferentes programas y modalidades de acceso al subsidio, según lo señalado en el Decreto 824 de 1999, se deberá acreditar la elegibilidad de que trata el artículo **14** de dicho decreto, así como la condición de estar sometidas a auditorías externas.

Lo mismo se aplicará a las demás entidades públicas o privadas que participen como promotoras de programas de soluciones de vivienda en la modalidad de

postulaciones colectivas.

CAPITULO II.
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 15. REGISTRO DE OFERTA Y DEMANDA DURANTE EL PERIODO DE TRANSICION. En las asignaciones de subsidios que se realicen de acuerdo con las normas del Decreto 824 de 1999 y del presente decreto, mientras se contrata la entidad privada que se encargará del procesamiento de la información a que se hace referencia en el artículo **5**o. del Decreto 824 de 1999, el sistema de información de oferta y demanda operará en la siguiente forma:

1. El Inurbe centralizará y consolidará la información del Registro Unico de Ahorradores remitida por los establecimientos de crédito y entidades administradoras de cesantías. Lo anterior, sin perjuicio que las cajas de compensación familiar puedan obtener esta información en forma directa.

2. La información del ahorro previo que corresponda a los afiliados de las cajas de compensación familiar será enviada por el Inurbe a cada caja, dentro de los ocho (8) días siguientes a las fechas de cierre de las postulaciones en cada período de asignación.

3. El Registro de Postulantes será llevado por cada una de las entidades otorgantes, en relación con los postulantes que les correspondan.

4. Cada entidad otorgante realizará los procesos de calificación y asignación de los subsidios que les corresponden, en un todo de conformidad con las normas establecidas en el Decreto 824 de 1999 y en el presente decreto.

5. El registro de oferta será consolidado por el Inurbe, de acuerdo con su propia información y la enviada por los establecimientos de crédito que declaren la elegibilidad de los planes y conjuntos de soluciones de vivienda.

ARTICULO 16. AHORRO EN EL PERIODO DE TRANSICION. En las postulaciones que se realicen de acuerdo con las normas del Decreto 824 de 1999 y del presente decreto durante el año de 1999, el ahorro previo de que trata el artículo **20** del Decreto 824 de 1999, podrá estar conformado por los valores pagados por concepto de cuota inicial de la solución de vivienda en cumplimiento de contratos de promesa de compraventa o encargos fiduciarios constituidos por el postulante, según certificación suscrita por el vendedor y su contador o revisor fiscal, según sea el caso.

En todo caso, se aceptará como ahorro previo en esta modalidad, los valores efectivamente pagados, y se valorarán como un equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la correspondiente solución de vivienda, siempre y cuando no se haya suscrito la escritura de compraventa.

PARAGRAFO. Los postulantes a los que se refiere el presente artículo, deben haber suscrito la promesa de compraventa o el encargo fiduciario durante el

período comprendido entre el 1o. de enero y el 30 de junio del presente año. Podrán postular al Subsidio Familiar de Vivienda con base en esta condición hasta el 30 de junio del año 2000.

ARTICULO 17. TIEMPO DE AHORRO EN EL PERIODO DE TRANSICION. <Artículo derogado por el artículo **12** del Decreto 568 de 2000>.

ARTICULO 18. AJUSTE DE LA OFERTA. La oferta de vivienda a la cual podrán aplicarse los subsidios que se asignen de acuerdo con lo previsto en este decreto deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo **66** del Decreto 824 de 1999. Los proyectos declarados elegibles con anterioridad a la vigencia de dicho decreto mantendrán esta condición, siempre y cuando cumplan con tales requisitos, e ingresarán al registro de oferta de manera automática.

ARTICULO 19. VIGENCIA, ADICIONES Y DEROGATORIAS. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, adiciona el Decreto 824 de 1999 en lo pertinente, especialmente en los artículos **11**, **19**, **20**, **31**, **32**, **35**, **37**, **38**, **39**, **43**, **52**, y **66**, modifica el artículo **6**o., **8**o., **46**, **60**, **71**, **73**, **76** del Decreto 824 de 1999, deroga el parágrafo 1 del artículo **6**o., el artículo **58**, el numeral 4 del artículo **72** y el artículo **77** del Decreto 824 de 1999 y las demás normas que le sean contrarias.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.
Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C, a 19 de agosto de 1999.

ANDRES PASTRANA ARANGO

JUAN CAMILO RESTREPO SALAZAR
El Ministro de Hacienda y Crédito Público

FERNANDO ARAUJO PERDOMO
El Ministro de Desarrollo Económico

HERNANDO YEPES ARCILA
El Ministro de Trabajo y Seguridad Social