

Bogotá D.C., Enero de 2012

Señores
OFERENTES DE VIVIENDA
Bogotá, D.C.

Respetados señores:

Para solicitar el desembolso anticipado del subsidio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 966 de 2004, - RESOLUCION 0019 de 2011, es preciso darles a conocer los parámetros a seguir para el desembolso de los subsidios de vivienda.

Para iniciar el proceso de solicitud de desembolso deberá haber radicado con anticipación los documentos para registrar el proyecto.

DOCUMENTOS DESEMBOLSO ANTICIPADO:

I. PÓLIZA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO : La póliza debe constituirse a favor de la entidad otorgante y los hogares beneficiarios de subsidio de vivienda de manera irrevocable e intransferible y deberá estar a cargo del oferente que constituya el encargo fiduciario y suscriba el contrato de promesa de compraventa o el contrato de construcción en sitio propio o de mejoramiento de la vivienda del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Requisitos de la póliza:

1. Nombre y NIT de la Compañía Aseguradora
2. Número de la póliza
3. Fecha de expedición
4. Asegurado o beneficiario y NIT
5. Tomador (nombre y NIT)
6. Dirección y teléfono del oferente o tomador
7. Objeto del seguro
8. Contemplar la escrituración y entrega de la vivienda dentro de la vigencia de los subsidios
9. Calidad de la aseguradora calificación no inferior a AA
10. Verificación de firmas Tomador y Cía. de Seguros
11. Total asegurado (valor total de los subsidios) incrementado en un 10%
12. Vigencia igual al SFV más 3 meses, teniendo en cuenta prórrogas
13. LISTADO DE BENEFICIARIOS. Nombre; cédula, valor subsidio; este debe estar firmado por lo menos por la compañía aseguradora.
14. Nombre del proyecto corresponde contra Resolución de Elegibilidad y/o Licencia de construcción
15. Las condiciones generales relacionan en forma correcta nombre y no. de NIT de la entidad otorgante del subsidio

B. ORIGINAL DEL RECIBO DE PAGO DE LA PRIMA: Se debe presentar original del recibo de caja de pago de la prima de la póliza con sello de cancelado.

C. PAGARÉ El oferente deberá suscribir a favor de la entidad otorgante, previo el giro de los subsidios familiares de vivienda al encargo fiduciario, un PAGARE EN BLANCO con carta de instrucciones, (modelo entregado por la Caja) para ser diligenciado con las sumas adeudadas en caso de incumplimiento. Este deberá suscribirse por el Representante Legal de la entidad oferente del programa.

D. CONTRATO ENCARGO FIDUCIARIO Tiene como objeto principal la administración de los recursos del subsidio familiar de vivienda, para ser entregados al oferente solo en la cuantía y oportunidad indicada por el interventor de la obra, de acuerdo con el avance de ésta debidamente certificado por el interventor.

Requisitos del encargo:

1. Original y número de encargo
2. Cláusula indicando que es para la administración de recursos del subsidio y que por su naturaleza son inembargables.
3. Monto de los Recursos a administrar
4. Número de subsidios a administrar
5. Expresa claramente en quién se encuentra radicada la propiedad del lote
6. Dirección, teléfono y NIT del Fideicomitente (oferente)
7. Certificado de existencia de la cuenta bancaria del Fideicomiso
9. NIT del Fideicomiso corresponde a la cuenta donde se girarán los recursos
10. Vigencia del Encargo Fiduciario (Res. 0019) tendrá una vigencia igual a la vigencia del subsidio familiar de vivienda y 60 días más. En caso de ser prorrogada la vigencia del subsidio familiar de vivienda, se deberá ampliar la vigencia del encargo fiduciario,
11. Verificación de firmas
12. Contiene cláusula que indique que el giro de los recursos del subsidio familiar de la fiduciaria al oferente, sólo podrá efectuarse si se certifica a la Fiduciaria por parte del interventor que el lote del terreno donde se desarrollará la solución se encuentra urbanizado.
13. Expresa de manera irrevocable que el desembolso de los recursos quedará sujeto a las condiciones establecidas en el artículo 2 de la Resolución 1554/2005
14. Debe contar con la instrucción expresa e irrevocable a la entidad fiduciaria que indique que en caso de que expire la vigencia del SFV antes de la fecha prevista para realizar cualquier desembolso al oferente, este no se podrá hacer, debiendo la entidad fiduciaria restituir los valores no desembolsados. Art. 2 Res. 1554/2005
15. LISTADO DE BENEFICIARIOS. Nombre, cédula, valor subsidio, este debe estar firmado por las partes.
16. Sumatoria de los subsidios en listado corresponde al valor por el cual se constituye el encargo

E. CONTRATO DE INTERVENTORIA: 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. También certificará sí 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.

La calidad del profesional que ejerce la labor de interventoria según artículo 15 decreto 966 de 2004 modificado por el artículo 1 Resolución 1407 de 2008.

Requisitos del contrato

1. LISTADO DE BENEFICIARIOS. Nombre, cédula, valor subsidios y especificación del predio asignado.
2. El valor del contrato de interventoría no podrá ser superior al 6% del valor de los subsidios a desembolsar.

PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMBOLSO ANTICIPADO

Para efectos del giro anticipado de los recursos del subsidio familiar de vivienda a la fiduciaria, deberá presentar los siguientes documentos adicionales:

1. Carta de solicitud del anticipo, indicando el número de subsidios familiares de vivienda y la cuantía a desembolsar, para el caso de subsidios otorgados por Fonvivienda en este documento se debe registrar la Resolución de asignación del subsidio, razón Social, nombre del banco o entidad financiera donde se solicita el desembolso, número y tipo de cuenta, la cuenta de cobro debe estar dirigida a Fon vivienda y debe estar firmada por el representante legal.
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 desembolsar al encargo fiduciario el subsidio familiar de vivienda.
4. Copia certificación crédito aprobado (cuando aplique)
5. Certificado de tradición y libertad del lote donde se desarrollará el proyecto, este documento debe ser original y vigencia máxima de 30 días.
6. Promesa de compraventa, suscrita con el beneficiario del subsidio familiar de vivienda, que incluya como mínimo los siguientes datos:
 - Identificación de las partes: Promitente vendedor : oferente, promitente comprador
 - Determinar la vivienda prometida en venta por su ubicación (municipio, departamento, dirección, manzana, número de vivienda, según sea el caso)
 - Plazo para la escrituración (fecha y hora, y de ser posible notaria)
 - Precio y forma de pago que incluya el subsidio familiar de vivienda y los documentos que prueban los recursos complementarios
 - Que se trata de la compraventa, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social con subsidio familiar de vivienda, otorgado por la Caja de Compensación Familiar Compensar de fechapor valor de....
 - La Resolución de Elegibilidad del plan de vivienda de Findeter, o la manifestación del otorgamiento de la licencia de construcción
 - Las siguientes cláusulas resolutorias “El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible a COMPENSAR cuando los beneficiarios transfieran la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente, según lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

- En el caso en que la vivienda adquirida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial dentro del plazo establecido por ley y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, el valor del subsidio deberá restituirse a Compensar en valor constante.
- La constitución de patrimonio de familia inembargable a favor de los cónyuges o compañeros permanentes y de los hijos menores de edad que existan o que lleguen a tener (L 70/31, L 9/89, L 3/91, L 495/99).
- Manifestaciones del Notario a los compradores sobre la afectación a vivienda familiar (Ley 258/96)
- Cláusula especial donde se mencionen todos los miembros del hogar que se postularon al S.F.V. y fueron asignados.
- Surtida la postulación no podrá modificarse la conformación del hogar incluyendo o excluyendo alguno de sus miembros. (artículo 2, Nral 2.12 D 975/04)

II. AVAL BANCARIO : Cuando se opte por la garantía de aval bancario la entidad otorgante podrá realizar el desembolso anticipado del (100%) de los recursos del subsidio familiar de vivienda de interés social al oferente, el desembolso se efectuará previa autorización escrita y expresa del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda ante la entidad otorgante y la acreditación por parte del oferente del cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Apertura de una cuenta especial conjunta para el manejo de los recursos del subsidio familiar de vivienda, cuyos titulares seran el oferente y el interventor designado.
- Presentacion a la entidad otorgante de la certificacion expedida por la entidad bancaria, en la que conste la fecha de la apertura de la cuenta especial conjunta, el numero asignado y los nombres y documentos de identidad de los titulares de la cuenta.
- Certificacion expedida por la superintendencia financiera de colombia, en donde conste que la entidad esta autorizada para otorgar avales y garantias.

CODICIONES MINIMAS DEL AVAL BANCARIO:

- Debe ser exigible: si vencio el plazo del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social o de sus prórrogas, el oferente no acredite ante la entidad otorgante o su operador autorizado la construccion total de la vivienda y su legalizacion dentro del término de vigencia del subsidio familiar de vivienda, previa certificación de existencia y habitabilidad de la solución de vivienda, expedido por la entidad supervisora que autorice.
- El valor avalado debe cubrir le ciento por ciento(100%) de las sumas desembolsadas anticipadamente por concepto del subsidio familiar de vivienda de interes social, corregidas monetariamente con base en el indice de precios al consumidor (IPC).
- La garantía de aval bancario ampare en forma independiente a cada uno de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de interés social del respectivo plan de vivienda frente al cual se adelanta el giro de los recursos mediante cobro anticipado.
- Relacion de beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés social, en donde aparezcan claramente: nombre, apellidos, documento de identidad, la correspondiente resolucion de asignación y el valor del subsidio asignado. La relacion debe estar firmada por la entidad que expide el aval bancario para que haga parte integral del mismo.
- Vigencia del aval bancario debe ser como mínimo a la vigencia del subsidio Familiar de Vivienda más tres meses más
- El oferente estará obligado a prorrogar, por el mismo termino u tres (3) meses más. la vigencia de la garantia del aval bancario, cuando se prorrogue la vigencia de los Subsidios familiares de Vivieda de Interes Social .

NOTAS ESPECIALES

- ❖ El horario de atención para radicación es de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. jornada continua.
- ❖ **Una vez recibida la cuenta de cobro, COMPENSAR cuenta con 15 días hábiles para la revisión, devolución, giro y reporte de pago, para el caso de los subsidios aprobados por la Caja.**
- ❖ Los soportes de pago serán en enviados vía e-mail o por fax; por favor indicar en la cuenta de cobro, el correo electrónico, número de Fax, el nombre y teléfono de la persona encargada para recibir la información.
- ❖ Una vez realizado el giro del subsidio, la escritura será enviada al constructor a la dirección reportada.

Nota: Cualquier aclaración puede ser solicitada a través del correo vivienda@compensar.com

Le solicitamos que antes de remitir los documentos a COMPENSAR sean revisados confrontando la información que ha sido presentada en este documento, para evitar demora del giro del subsidio. Agradezco a usted difundir esta información entre sus colaboradores.

Cordial saludo,

CARLOS ANDRÉS RODRÍGUEZ CORREDOR
Líder Otorgar Subsidios y Vivienda