

 República de Colombia Gobernación de Santander	DECRETO	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	1 de 19

DECRETO No. 00064 - 2017

“Por el cual se modifica el Decreto No.00064 del 25 junio de 2010, por medio del cual se reglamenta el funcionamiento del Fondo de la Vivienda de los Empleados Públicos del Departamento de Santander”.

EL GOBERNADOR DE SANTANDER

En uso de sus facultades legales, en especial las consagradas en el numeral 1° del artículo 305 de la Constitución Política y las Ordenanza No. 066 de 2009 y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Honorable Asamblea Departamental, mediante las Ordenanzas N° 066 de 2009, creó el “FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL NIVEL CENTRAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER.
2. Que la Ordenanza No. 044 del 04 de diciembre del 2015, modificó el artículo segundo de la Ordenanza N° 066 de diciembre 28 de 2009, incluyendo a los Empleados Públicos que reciben remuneración laboral del Sistema General de Participación (Salud y Educación).
3. Que mediante Decreto 0341 del 30 octubre de 2012, se modificó los literales a, inciso 1° de crédito y inciso 2° de mejoramiento de vivienda, del artículo 8 del Decreto 064 del 25 junio de 2010.
4. Que mediante Decreto 0215 del 18 de julio de 2014, se deroga el Decreto 0341 de 2012, “por el cual se modificaron algunos Artículos del Decreto 00064 de 25 de junio de 2010, que reglamenta el Funcionamiento del Fondo de la Vivienda de Santander”.
5. Que mediante Decreto 0136 del 27 de julio de 2016, se modifica el Decreto 064 de junio 25 de 2010, en su artículo 13, que establece; La tasa de interés aplicable a los créditos desembolsados por el Fondo de la Vivienda de los empleados públicos del Departamento de Santander será del 3.66% anual, durante toda la vigencia del crédito.
6. Que se hace necesario adecuar el funcionamiento del Fondo de la Vivienda de los empleados del Departamento de Santander, mediante modificación al reglamento.
7. Que según Acta N° 005 del día 27 de diciembre de 2018, los miembros de la Junta Directiva del Fondo de la Vivienda, aprobaron la modificación del reglamento del fondo de la vivienda, con el fin de adecuarlo a la ordenanza 044 de 2015 y mejorar algunos aspectos de sus procesos.

Por lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Modificase el Decreto No. 00064 de 2.010, en el cual se adoptó el Estatuto que establece las políticas a seguir por el “FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL NIVEL CENTRAL DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER”.

25 JUN 2019

	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	2 de 19

CAPITULO I OBJETIVO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

ARTÍCULO 1º.- EL FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS PÚBLICOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, será coordinado por quien ejerza las funciones de Director Administrativo de Talento Humano, adscrito a la Secretaria General de Departamento de Santander y tendrá como objetivo principal, propiciar la solución del problema de vivienda de los empleados públicos del Departamento de Santander, cuya remuneración laboral provenga de los recursos de rentas propias del Departamento y del Sistema General de Participaciones (Salud y Educación); con el alcance establecido en la ordenanza de creación No. 066 del 2009 y en la Ordenanza No. 044 de 2015 .

PARÁGRAFO: Tendrán derecho a los beneficios del FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS PUBLICOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER LOS DEL NIVEL CENTRAL Y DEL SISTEMA GENERAL DE PARTICIPACION (SALUD Y EDUCACION).

FUNCIONES DEL FONDO DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 2º.- En desarrollo del objeto señalado en el artículo anterior, el Fondo de la Vivienda tendrá las siguientes funciones:

- a) Efectuar estudios socioeconómicos para determinar las condiciones y necesidades de los beneficiarios del Fondo.
- b) Brindar asesoría a los aspirantes a ser beneficiarios del crédito que otorga el Fondo de la Vivienda.
- c) Verificar que los solicitantes y los adjudicatarios del crédito cumplan con los requisitos establecidos y llevar el registro y el archivo relativo a los mismos.
- d) Elaborar planes de financiación del Fondo de la Vivienda.
- e) Supervisar los bienes e ingresos financieros destinados al Fondo, ejecutar y controlar el presupuesto.
- f) Otorgar los créditos solicitados por los empleados públicos del Departamento de Santander, de conformidad con el reglamento contenido en el presente acto administrativo.
- g) Aprobar las solicitudes de cambios de destinación del crédito, con el visto bueno del Secretario General del Departamento.
- h) Aprobar la primera prórroga de los préstamos, con la firma del Secretario General del Departamento, una vez analizada la justificación y los requisitos establecidos al efecto.
- i) Una vez agotado el cobro persuasivo, se debe informar a la oficina Jurídica del Departamento, sobre los beneficiarios incursos en mora, con el fin de que allí se evalúen el estado legal del crédito y se recomiende el procedimiento a seguir.

PARÁGRAFO: Para el cumplimiento de las funciones del Fondo de la Vivienda, las dependencias del Gobierno Departamental le prestarán a éste la colaboración que requiera, especialmente las siguientes:

- a) La Secretaría de Infraestructura y/o la Secretaria de Vivienda del Departamento, prestando la asesoría técnica requerida.
- b) La Secretaría de Hacienda, informando mensualmente a la Junta Directiva del Fondo de la Vivienda por intermedio de las respectivas dependencias, lo siguiente:

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO 65 - 207	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	3 de 19

- b.1 El conjunto de los ingresos que se apropien en el presupuesto anual del Departamento con destino a los programas del Fondo de la Vivienda de los empleados públicos del Departamento de Santander.
- b.2 El producto de las donaciones nacionales o internacionales, que se hayan realizado al Departamento con destino a planes de vivienda de los empleados públicos del Departamento de Santander.
- b.3 Los desembolsos efectuados por concepto de los créditos debidamente aprobados y legalizados.
- b.4 Las cuotas de amortización o sumas retenidas por la tesorería, a los beneficiarios actuales y futuros del monto de sus sueldos, pensiones o prestaciones sociales, según el caso.
- b.5 El movimiento de las cuentas bancarias a nombre del Fondo de la Vivienda, con copia de los extractos bancarios y de los recibos de caja respectivos.
- c) La Secretaría de Hacienda está en la obligación de informar a la Junta del Fondo de la Vivienda sobre los rendimientos financieros de los dineros del Fondo, cada trimestre dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

CAPITULO II DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 3º.- La Junta Directiva del Fondo de la Vivienda estará integrada por las siguientes personas con derecho a voz y voto.

- El Gobernador del Departamento de Santander o su delegado, quien será el Secretario de Vivienda y Hábitat Sustentable, quien presidirá la reunión.
- El Secretario del Interior
- El Secretario General de la Gobernación.
- El Secretario de Hacienda
- El Director Técnico de Tesorería Departamental
- Un Representante de las organizaciones sindicales de los empleados públicos administrativos, elegido entre ellas, por periodos anuales y alternos.
- Un Representante de los empleados no sindicalizados elegidos por votación, por periodos de dos años.
- El profesional que ejerza las funciones de Director Administrativo de Talento Humano, adscrito a la Secretaría General de la Gobernación de Santander, quien tendrá carácter de Secretario de la Junta, con derecho a voz, pero no voto en las deliberaciones.

PARÁGRAFO 1: Para sesionar se requiere de la asistencia por lo menos, de la mitad más uno, de los miembros que integran la Junta.

PARÁGRAFO 2: Para tomar decisiones válidamente, se requiere el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes a la reunión. En caso de empate, decidirá el voto de quien preside la Junta Directiva en esa sesión.

PARÁGRAFO 3: La Junta Directiva deberá reunirse ordinariamente por lo menos una vez cada dos meses, y de manera extraordinaria cuando las circunstancias lo ameriten, caso en el cual será solicitada por lo menos por la mitad de los miembros del Comité ante la Secretaría General quien la convocará.

PARÁGRAFO 4: De las reuniones de la Junta, se dejará constancia en actas firmadas por el Presidente y el Secretario.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO 207	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	4 de 19

FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTICULO 4º.- La Junta tendrá las siguientes funciones:

- a) Proponer al Gobernador las medidas que considere indispensables y convenientes para la correcta administración del Fondo de la Vivienda y la óptima inversión de sus recursos.
- b) Aprobar los sistemas y formas de financiación de los créditos que adjudica el Fondo de la Vivienda.
- c) Aprobar los planes de adjudicación del crédito, que se llevarán a efecto en la forma indicada por esta reglamentación.
- d) Autorizar los créditos o adjudicaciones condicionados al cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente acto administrativo.
- e) Vigilar por el cumplimiento de lo estipulado en la Ordenanza de creación y las demás que la modifiquen y del presente reglamento, así como el funcionamiento adecuado del Fondo de la Vivienda.
- f) Revisar y hacer control de los ingresos y egresos del Fondo de la Vivienda periódicamente.
- g) Aprobar las solicitudes de los créditos en cada uno de los casos especiales a que se refiere este decreto.

CAPITULO III PATRIMONIO DEL FONDO DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 5º.- El patrimonio del Fondo de la Vivienda estará constituido así:

- a) Con los bienes que le asigne la administración departamental para su funcionamiento y los que llegare a adquirir a cualquier título.
- b) Con los ingresos de las partidas que se apropien en el presupuesto Departamental con destino a sus programas.
- c) Con las cuotas de amortización que abonen los beneficiarios por cualquier concepto y por toda clase de ingresos provenientes de la ejecución de los contratos que se celebren en relación con los bienes del Fondo.
- d) Con el producto de los rendimientos de las inversiones efectuadas.
- e) Con las donaciones nacionales e internacionales que se hagan al Departamento, con destino a vivienda de sus empleados.

ARTÍCULO 6º.- Los bienes e ingresos del Fondo de la Vivienda no podrán destinarse a fines distintos de los señalados en el presente Decreto.

PARÁGRAFO: Para tal efecto, todos los ingresos del Fondo de la Vivienda serán llevados por parte de la Secretaría de Hacienda, Tesorería General del Departamento a una cuenta especial separada de los fondos comunes y denominada "Departamento de Santander – Fondo de la Vivienda", de acuerdo con las normas fiscales existentes. Estos ingresos entrarán inmediatamente después de su recaudo a dicha cuenta, de manera que permita su inversión mientras se programan las adjudicaciones. La Tesorería General del Departamento informará dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, los ingresos y egresos que se produzcan, acompañados de comprobantes pertinentes, tales como copia de los extractos bancarios, recibos de caja y demás documentos contables y la oficina de contabilidad certificará mensualmente los ingresos.

ARTÍCULO 7º.- Los contratos que se requieren para la ejecución de los programas del Fondo de la Vivienda se sujetarán para su celebración, a las normas vigentes en la materia.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO 207	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	5 de 19

CAPITULO IV PROGRAMAS DEL FONDO DE LA VIVIENDA

ARTÍCULO 8º.- El Fondo de la Vivienda en cumplimiento de su objetivo, concederá los créditos para las siguientes destinaciones:

1. PARA COMPRA DE VIVIENDA NUEVA, USADA O LOTE:

Para la compra de inmueble destinado exclusivamente a la vivienda del beneficiario, quien no podrá ser propietario de ningún otro inmueble rural o urbano, salvo derechos en inmuebles hasta por el 50% y/o propietario de locales comerciales.

Se exceptúa quien, siendo propietario de vivienda, se le presentare pérdida total del inmueble por causa de desastre natural, (terremoto, inundación, deslizamientos, incendio, etc.), previa inspección y certificación de la oficina de planeación municipal del lugar donde se encuentre el inmueble, o por alteración del orden público (desplazamientos forzado rural, urbano o intraurbano), previa constancia de la Fiscalía General de la Nación o cualquier entidad del Ministerio Publico o Alcalde de la localidad. En ambos casos se requerirá estudio socio económico y aprobación de la Junta del Fondo de la Vivienda.

PARAGRAFO: Adquisición de nueva vivienda para reemplazar la existente (mejoramiento). Se podrá acceder a un segundo crédito para comprar una vivienda que mejore la que actualmente posee siempre y cuando al momento de presentar la documentación para el estudio de títulos, se demuestre que la propiedad que va a adquirir es mejor que la que tenía según concepto del técnico que designe el Fondo de la Vivienda.

En la circunstancia que el inmueble que se vaya a adquirir este gravado con una hipoteca, no será impedimento para otorgar el crédito del fondo, siempre que con el valor del préstamo se cancele la misma.

2. PARA PLANES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

Para participar en planes o programas de vivienda construida directamente por el Departamento, o que tengan establecidas las administraciones municipales, cooperativas, cajas de compensación familiar y otras entidades públicas y/o privadas legalmente constituidas y sometidas a control de las respectivas autoridades, siempre que con la entrega del crédito se garantice la adjudicación de la vivienda.

3. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Para la construcción de vivienda en lote o terraza (sometidos al régimen de propiedad horizontal) que sea de propiedad del beneficiario del crédito, su cónyuge o compañero (a) permanente, que permita al adjudicatario del crédito, garantizarlo mediante la constitución de la respectiva hipoteca.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	6 de 19

4. LIBERACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO:

Para la cancelación total de las obligaciones garantizadas con hipoteca que grave la única vivienda del beneficiario o de su cónyuge, o compañero (a) permanente y que provenga de su adquisición o construcción. El beneficiario no podrá ser propietario de ningún inmueble rural o urbano, salvo derechos hasta el 50% en inmuebles y/o propietario de locales comerciales, o quienes hayan sido perjudicados con desastres naturales o de orden público.

En todos los casos en que se tenga constituido patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar, al momento de legalizar el crédito, éste deberá cancelarse para poder otorgar la garantía hipotecaria a favor del Departamento de Santander Fondo de la Vivienda.

5. PARA REFORMA O MEJORA.

Es el crédito destinado a la financiación de inversiones en una unidad habitacional de propiedad del beneficiario, de su cónyuge o compañero (a) permanente, sobre el cual se constituirá garantías de acuerdo a los siguientes rangos:

- Hasta el monto de CINCUENTA Y DOS (52) SMLMV, con Pignoración de las cesantías
- De CINCUENTA Y DOS (52) SMLMV en adelante, se constituirá hipoteca abierta de primer grado a favor de la Gobernación de Santander.

En este caso la financiación podrá destinarse a la reparación, remodelación o ampliación de la vivienda.

- Remodelación o reparaciones locativas que tengan como finalidad mantener el inmueble en debidas condiciones de higiene y ornato, de conformidad con las normas que rijan para tal fin.
- La ejecución de obras para ampliar, modificar o reforzar estructuralmente una vivienda de conformidad con las normas establecidas.

PARÁGRAFO. Cuando los créditos sean para deshipoteca o mejora de inmueble de propiedad del compañero o compañera del beneficiario, dichos compañeros deberán tener mínimo una convivencia de dos años.

CAPITULO V CUANTÍA DE PRÉSTAMOS, PLAZOS, AMORTIZACIONES E INTERESES VALOR MÁXIMO DEL PRÉSTAMO

ARTÍCULO 9°.- El valor máximo del crédito, será de doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes para lo estipulado en los numerales 1 y 2, del Artículo 8° de este Decreto; de ciento cuarenta (140) salarios mínimos mensuales legales vigentes para el caso del numeral 3, de ciento veinte (120) SMMLV como máximo para lo contemplado en el numeral 4 del mismo Artículo y de Ochenta (80) SMMLV como máximo para lo contemplado en el numeral 5 del artículo 8 del presente Decreto.

ARTÍCULO 10°.- El valor del crédito otorgado por la Junta del Fondo de la Vivienda se entregará directamente a la persona o entidad vendedora o cofinanciadora según el caso, si está destinado a adquisición de vivienda. Si tiene por finalidad la cancelación total o

25 JUN 2019

	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	7 de 19

parcial de obligaciones garantizadas con hipoteca, se entregará al respectivo acreedor. Si la destinación es para mejoras, el crédito se entregará al ejecutor de la obra, previa presentación del contrato respectivo.

ARTÍCULO 11º.- En caso de crédito concedido para construcción y mejoras, su valor se pagará en dos instalamentos o cuotas iguales, así:

- El primero, al hacerse la liquidación del crédito.
- El segundo, cuando se compruebe la inversión del 80% del primero, mediante la inspección administrativa que se practicará por funcionarios de la Secretaria de Infraestructura y Transporte o La Secretaria de Vivienda, a solicitud del Coordinador del Fondo de la Vivienda, cuando se trate de construcciones situadas en el Área Metropolitana de Bucaramanga, o con certificación del Alcalde o Secretaria de Planeación del Municipio o quien haga sus veces o inspección del Fondo de la Vivienda directamente, cuando se trate de otros municipios.

PARÁGRAFO: Cuando los funcionarios que efectúen la inspección administrativa establezcan que han transcurrido tres (3) meses de entregado el primer instalamento sin que se esté ejecutando adecuadamente la inversión del préstamo, se declarará mediante resolución expedida por el Presidente de la Junta Directiva, extinguido el plazo estipulado y se hará exigible el crédito otorgado, todo lo cual será consignado en el respectivo contrato.

PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA

ARTÍCULO 12º.- Los créditos otorgados por la Junta con destino a los programas que habla el artículo 8º del presente Decreto, se pagarán de acuerdo con el sistema de amortización gradual, con cuota mensual, en un plazo hasta de veinte (20) años, los préstamos para Mejoras no podrán exceder el plazo de siete (7) años.

PARÁGRAFO 1º.- Los beneficiarios de créditos para vivienda podrán en cualquier tiempo, cancelar en todo o en parte el saldo de la obligación. En caso de abono extraordinario superior a diez (10) cuotas, tendrán una nueva liquidación del valor de las cuotas de acuerdo con la parte pendiente del plazo que se haya establecido al hacerse la liquidación inicial, y la cuota podrá ser inferior a la que venía cancelando; pero si el beneficiario lo prefiere podrá conservar la misma cuota con la correspondiente disminución del plazo.

PARÁGRAFO 2º.- Los abonos que se hagan a la obligación principal con las liquidaciones parciales o definitivas de cesantías de los adjudicatarios de crédito, darán también lugar a reliquidaciones de cuotas, teniendo en cuenta lo estipulado en el párrafo anterior.

PARÁGRAFO 3º.- Desde la primera cuota se hará amortización a capital; estas cuotas serán fijas durante el término establecido, salvo en los abonos a que se refieren los párrafos anteriores.

PARÁGRAFO 4º.- Los préstamos otorgados, no podrán tener destinación diferente de aquella para los cuales fueron adjudicados.

PARÁGRAFO 5º.- El valor de la cuota de amortización del crédito, será constante o fija durante la vigencia del préstamo, excepto, para aquellos que por abono, extraordinario deseen disminuirla previa solicitud.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	8 de 19

TASAS DE INTERÉS DEL PRÉSTAMO

ARTÍCULO 13°.- (Modificado por decreto 00136 de julio 27 de 2016). La tasa de interés aplicable a los créditos desembolsados por el fondo de la vivienda de los empleados públicos del Departamento de Santander será del 3.66% anual, durante toda la vigencia del crédito.

PARÁGRAFO 1°.- El adjudicatario pagará el porcentaje anual por concepto de primas de seguros de hogar, de acuerdo con el valor que fije la compañía de seguros y la adjuntará para la respectiva legalización del Crédito.

PARÁGRAFO 2°.- Los intereses de mora, por cada mes o fracción de mes, sobre las cuotas atrasadas, serán los legalmente establecidos por el Gobierno Nacional, sin perjuicio de lo estipulado sobre causales de terminación del contrato.

PARÁGRAFO 3°.- Para los funcionarios desvinculados del Departamento, la tasa de interés anual será la estipulada en este Artículo y se seguirá aplicando de acuerdo al último salario devengado al momento de su retiro.

CAPITULO VI PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE CRÉDITOS

ARTÍCULO 14°.- La vigencia de la solicitud será de un (1) año contado a partir de la fecha de la entrega de la misma en el Fondo de la Vivienda.

La Junta tendrá en cuenta los siguientes factores que otorgan puntaje para el orden de prioridad en la adjudicación de créditos, así:

1°.- TIEMPO DE SERVICIOS

Se determinará de la siguiente manera: Tres puntos por cada año de servicios con un máximo de 60 puntos.

PARÁGRAFO 1°.- No se tendrá en cuenta la fracción de año, sino que serán contados los años completos.

2°.- COMPOSICIÓN FAMILIAR

- a) Tres (3) puntos por el cónyuge o compañero (a) permanente
- b) Tres (3) puntos por cada hijo
- c) Un punto (1) por otras personas a cargo a las cuales se les deban alimentos de acuerdo con la Ley Civil, el puntaje máximo será de tres (3) puntos

3°.- INGRESO SALARIAL – CAPACIDAD ECONÓMICA

- a) Ocho (8) puntos para aspirantes con salario básico hasta un (1) salario mínimo departamental.
- b) Seis (6) puntos para aspirantes con salario básico entre uno (1) hasta de dos (2) salarios mínimos departamentales.
- c) Cuatro (4) puntos para aspirantes con salario básico entre dos (2) hasta de tres (3) salarios mínimos departamentales.
- d) Dos (2) puntos para aspirantes con salario básico superior a tres (3) salarios mínimos departamentales.

25 JUN 2019

 República de Colombia Gobernación de Santander	DECRETO  - 207	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	9 de 19

PARÁGRAFO: Para determinar la capacidad de pago se tendrá en cuenta el ingreso de su cónyuge o compañero (a) permanente, a solicitud del interesado previamente objeto de estudio por el Comité del Fondo de Vivienda.

4º. DESTINACIÓN DEL PRÉSTAMO

- a) Cinco (5) puntos para compra de vivienda
- b) Cuatro (4) puntos para construcción de vivienda
- c) Tres (3) puntos para deshipoteca de vivienda
- d) Uno (1) punto para mejoras de la vivienda

5º. HOMBRE O MUJER CABEZA DE FAMILIA

- a) Cinco (5) puntos para el hombre o la mujer cabeza de familia

PARÁGRAFO 1º: Entiéndase por Mujer Cabeza de Familia, quien siendo soltera o casada, tenga bajo su cargo económico o socialmente en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapacitadas para trabajar ya sea por ausencia permanente o incapacidad física, sensorial síquica o moral del cónyuge o compañero (a) permanente o deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros del núcleo familiar. Esta condición y la cesación de la misma. Desde el momento en que ocurra el respectivo evento, serán declaradas Mujer Cabeza de Familia de Bajos Ingresos, ante el Notario expresando las circunstancias básicas de su cargo y sin que por este concepto se causen emolumentos notariales. (Parágrafo del Artículo 2º de la Ley 82 de 1993, modificado por el Artículo 1º de la Ley 1232 de 2008).

PARÁGRAFO 2º: De conformidad con la Sentencia C-964/03 de la Corte Constitucional del 21/10/2003, todo hombre que este en la misma situación de la mujer cabeza de familia tendrá los mismos derechos que para ésta se consagra en el presente Decreto.

Los requisitos que debe reunir el funcionario que considere ser PADRE CABEZA DE FAMILIA son los siguientes:

- 1º.- Tener hijos menores de edad
- 2º.- Que la mujer o compañera permanente declare ante notario, por medio de una declaración extra proceso, que no trabaja, que no recibe salario de ninguna entidad pública ni privada, y así mismo que no posee bienes de fortuna. Esto es, que depende económicamente del empleado (Padre Cabeza de Familia).
- 3º.- En caso de no tener hijos menores de edad, demostrar que tiene a su cargo personas con incapacidad para laborar o incapacitadas para hacerlo, esto es, personas a su cargo, entre las que se pueden tener en cuenta los padres, o algún familiar en las condiciones relacionadas anteriormente que dependen económicamente del empleado.

6º.- NÚMERO DE VECES EN QUE HA UTILIZADO EL CRÉDITO

- a) Seis (6) puntos por la primera vez.
- b) Un (1) punto por la segunda vez. Siempre que no haya hecho abonos anticipados al primer crédito, en caso contrario obtendrá tres (3) puntos.
- c) No tendrá puntos para la tercera vez.

ARTÍCULO 15º.- Los funcionarios que salieren favorecidos y no hubiesen hecho uso de los créditos, no tendrán derecho a presentar nueva solicitud hasta después de un (1) año de vencimiento de la última prórroga concedida o de la fecha de radicación del oficio de la renuncia. Cuando se presente solicitud por dos veces consecutivas y no se haga uso del préstamo, no podrán hacerlo nuevamente hasta después de cinco (5) años del vencimiento de la última prórroga o de la fecha de radicación del oficio de la renuncia.

Se podrá solicitar un segundo crédito para compra, construcción, deshipoteca y mejora de vivienda, después de transcurrido un (1) año del otorgamiento del primer crédito, contados

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	10 de 19

a partir de la fecha de la cancelación en su totalidad, siempre y cuando no se les haya hecho cobro judicial.

PARÁGRAFO: Se podrá acceder excepcionalmente a un tercer crédito para compra, construcción, deshipoteca y mejora de vivienda, cuando queden remanentes de la adjudicación de los solicitantes de primer y segundo crédito después de transcurrido un (1) año del otorgamiento del segundo crédito, contados a partir de la fecha de la cancelación en su totalidad, siempre y cuando no se les haya hecho cobro judicial.

PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN

ARTÍCULO 16°.- CASOS ESPECIALES: Se consideran casos especiales aquellos que no se someten al procedimiento de la adjudicación ordinaria. Para estos casos no se tendrá en cuenta el hecho de haber agotado los dos créditos.

DEL EMBARGO: Cuando el crédito se solicite para deshipoteca y el bien se encuentre embargado por causa de la obligación hipotecaria en la adquisición de dicho bien, el crédito se otorgará previa firma de un pagaré por parte del beneficiario y dos avalistas con propiedad raíz, siempre y cuando dicha propiedad no esté afectada a vivienda familiar o patrimonio de familia. Una vez se cancela el embargo, el beneficiario tendrá dos meses para constituir hipoteca a favor del Fondo de la Vivienda de los Empleados del Nivel Central del Departamento de Santander por el crédito otorgado, so pena de hacerle exigible por vía ejecutiva la totalidad de la deuda.

DEL DESASTRE NATURAL: (Terremoto, inundación, deslizamiento, incendio, etc.). Cuando se solicite crédito para compra, construcción o mejoras de vivienda en los casos contemplados como de desastre natural, se requerirá previo concepto técnico de ingenieros de la Secretaria de Infraestructura y/o Secretaría de Vivienda y Hábitat Sustentable del Departamento o de la entidad competente en cada caso.

DE LA AMENAZA DE RUINA: Cuando por cualquier causa una propiedad se encuentre en la situación de amenaza de ruina y se solicite crédito para solucionar este problema, se requerirá previo concepto técnico de ingenieros de la Secretaria de Infraestructura y/o Secretaría de Vivienda y Hábitat Sustentable del Departamento o de la entidad competente en cada caso.

DE LA ALTERACIÓN DEL ORDEN PÚBLICO: Cuando por esta causa, de manera forzosa se tenga que abandonar la vivienda y se solicite crédito para una nueva adquisición, se requerirá certificación por escrito del alcalde o personero de la localidad y constancia del juez o fiscal sobre la denuncia penal del caso.

DE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL: Tendrán derecho a crédito aquellos solicitantes que estén adquiriendo vivienda de interés social nueva, quienes a su vez sean beneficiarios del subsidio en un monto comprendido entre el 15% al 20% de la vivienda a adquirir, previa certificación de la entidad administradora del subsidio.

ARTÍCULO 17°.- Para efectos de cada adjudicación, se ordenarán todas las solicitudes según el puntaje obtenido y de acuerdo con la destinación (compra, deshipoteca, construcción y mejoras). Se otorgarán los créditos en estricto orden descendente de puntajes, siempre y cuando reúna los requisitos fijados en los Artículos 23 y 24 del presente Decreto

25 JUN 2019

	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	11 de 19

PARÁGRAFO. Cuando se presente igualdad de puntos entre dos o más beneficiarios de un crédito del Fondo de la Vivienda, en la lista quedará en primer orden quien tenga mayor tiempo de servicios con el Departamento, si persistiere el empate, será quien tenga mayor puntaje en el factor de composición familiar y personas a cargo, si continúa éste, será dirimido a favor de quien haya obtenido mayor número de puntos en el ingreso salarial.

DISTRIBUCIÓN Y SELECCIÓN

ARTÍCULO 18.- Para la distribución de los valores disponibles en el presupuesto en cada adjudicación de créditos se tomarán los siguientes porcentajes:

- a) Un 10% para casos de destrucción de vivienda, amenaza de ruina, previo concepto técnico emitido por la Secretaría de Infraestructura y Transporte y/o Secretaría de Vivienda y Hábitat Sustentable del Departamento o por embargo inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, siempre y cuando provenga del incumplimiento de las obligaciones que se contraigan al momento de la adquisición o construcción de su única vivienda previo estudio socioeconómico y debidamente analizado por la Junta del Fondo de la Vivienda.
- b) Un 10% para empleados que les adjudiquen vivienda por parte de los Fondos de Vivienda de Interés Social (FOVIS), Cajas de Compensación Familiar o, entidades públicas o privadas que participen en los programas de vivienda de interés social, y que los funcionarios sean beneficiarios del subsidio.

En los casos de los literales a y b no se someterán al procedimiento establecido para la adjudicación ordinaria.

- c) El 80% restante será para los empleados en adjudicación ordinaria.

PARÁGRAFO: Entiéndase por amenaza de ruina y/o destrucción de vivienda, el peligro inminente de caerse o destruirse un inmueble.

ARTÍCULO 19°.- De acuerdo con los programas de crédito del Fondo de la Vivienda establecidos en el Artículo 8° del presente Decreto, los porcentajes del presupuesto para cada programa de crédito serán los siguientes:

- a) **COMPRA Y CONSTRUCCIÓN:** Un 70% de las sumas que se destinen a préstamo, el 15% de esta suma se destinará para **CONSTRUCCIÓN**.
- b) **DESHIPOTECA:** Un 20% de las sumas que se destinen a préstamo.
- c) **MEJORAS:** Un 10% de las sumas que se destinen a préstamo.

PARAGRAFO: Cuando el monto de las solicitudes de alguno de los literales anteriores no supere los recursos asignados a cada uno de ellos, la Junta Directiva podrá distribuir el excedente, en cualquiera de las modalidades de crédito.

ARTÍCULO 20°.- Cuando se trate de cónyuges o compañeros permanentes vinculados al Departamento y ambos resultaren favorecidos con créditos, podrán hacerlo efectivo simultáneamente, salvo separación por sentencia ejecutoriada de bienes y cuerpos. Únicamente en los casos de deshipoteca, si el valor conjunto de los créditos excede el monto de la obligación hipotecaria, uno de los cónyuges o compañeros, debe renunciar al excedente.

25 JUN 2019

	DECRETO 	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	12 de 19

CAPITULO VII REQUISITOS PARA ASPIRAR AL CRÉDITO

ARTÍCULO 21°.- Son requisitos para aspirar a un crédito con el Fondo de la Vivienda, los siguientes:

- a) Estar vinculado al Departamento, como empleado público y haber laborado un lapso mínimo de dos (2) años continuos o discontinuos al momento de presentar la respectiva solicitud.
No se tomarán para los efectos de que trata esta disposición, los servicios prestados a entidades descentralizadas del orden departamental que gozan de autonomía jurídica, patrimonial y administrativa y los docentes.
De lo dispuesto en el inciso anterior se exceptúan aquellos servidores de las entidades descentralizadas que por efecto de reforma administrativa o liquidación de la entidad, son incorporados a la planta de personal del Departamento.
- b) Diligenciar el formato de solicitud de crédito establecido por el Fondo de la Vivienda.
- c) Tener capacidad económica para cumplir con las obligaciones que adquieran con el Fondo de la Vivienda. Dicha capacidad deberá tenerse al momento de la legalización del crédito.
- d) El beneficiario, el cónyuge o compañero (a) permanente no debe ser propietario de ningún otro inmueble rural o urbano salvo derechos en inmuebles hasta del 50%, propietarios de locales comerciales y los que hayan sufrido pérdida total de su única vivienda a causa de desastre natural (inundaciones, terremoto, deslizamientos, incendio, etc.), alteración del orden público (desplazamientos forzados), previa certificación de la oficina competente, del alcalde o personero de la localidad y constancia del juez o fiscal sobre la denuncia penal del caso, tanto en el momento de presentar la solicitud como durante su vigencia y la legalización del crédito, excepto en casos de que este sea para la cancelación total o parcial de las obligaciones garantizadas con hipoteca o mejoras de la vivienda.
- e) No se podrá acceder a un segundo crédito para adquirir la vivienda que obtuvo con el primer préstamo; igualmente no se podrá adquirir la vivienda que fue de su propiedad, hasta después de cinco (5) años de haberla enajenado.
- f) Presentar registros civiles de las personas a cargo del beneficiario del crédito que figura en la solicitud. En caso de tener hijos mayores de 18 años a su cargo, debe acreditar el hecho de estar cursando estudios superiores de educación formal, con certificado de la respectiva universidad o instituto. Si tiene a su cargo hijos o hermanos mayores de 25 años, deberá acreditar estado de incapacidad mediante certificado del médico tratante. De igual forma, si el favorecido se hace cargo de sus padres, esta situación deberá ser probada mediante declaración extra juicio.
- g) Presentar registro civil de matrimonio o declaración juramentada de dos (2) testigos donde conste la convivencia del beneficiario con su compañero (a) permanente.
- h) Que al momento de la solicitud el funcionario no debe ser sujeto de sanciones penales por delito doloso o disciplinario por culpa grave, mediante fallo ejecutoriado, cuya sanción se encuentre vigente. Anexar certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, de policía y contravenciones.
- i) Quienes, al momento de la expedición del presente Decreto, sean sujetos de créditos de vivienda vigentes; esto es, que estén cumpliendo con las amortizaciones pactadas y quieran mejorar el bien inmueble.
- j) Quien solicite el beneficio de hombre o mujer cabeza de familia debe acreditar la certificación juramentada ante notario
- k) Presentar último desprendible de pago.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO - 2 0 7	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	13 de 19

PARÁGRAFO: Se exigirá la presentación de certificados catastrales con la solicitud de préstamo, excepto si es segundo crédito y éste es para compra de una nueva vivienda, vendiendo la que actualmente posee. Para este caso se informará por escrito esta situación al Fondo de la Vivienda con dicha solicitud.

CAPÍTULO VIII REQUISITOS PARA LA LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO Y LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO

PARA LA LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO

ARTÍCULO 22°.- Una vez efectuada la reunión de adjudicación, al funcionario que saliere favorecido con el crédito, se le notificará por correo certificado, personalmente o por intermedio de un tercero previa autorización, y dispone de un plazo de treinta (30) días hábiles para presentarse a las oficinas del Fondo de la Vivienda para la respectiva aceptación y legalización. Pasado este lapso, quedará sin efecto la aprobación del crédito, y el beneficiario no podrá elevar nueva solicitud hasta después de un (1) año siguiente a la fecha del vencimiento del término para aceptar el crédito.

Los requisitos exigidos en este decreto para la legalización del crédito se acreditarán por el interesado con los siguientes documentos:

- 1-. El beneficiario deberá estar vinculado al Departamento de Santander como empleado público de la Planta Central de la Gobernación o los del sistema general de participación (Salud y Educación) al momento de la entrega de la documentación completa para la legalización.
- 2-. CERTIFICADO DE CATASTRO expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde conste las circunstancias que ni el beneficiario ni su cónyuge, compañero(a) permanente tienen inmuebles o que solo son propietarios del que esta con gravamen hipotecario que se pretende liberar o del lote que se va a construir, mejorar, salvo el local comercial o derechos en inmuebles y lo dispuesto en el Artículo 8°, numeral 1. de este Decreto.
- 3-. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA, expedido con una antelación no superior a tres (3) días, correspondiente al inmueble materia del crédito.
- 4-. CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO DE FAMILIA Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para todos los casos, deberá tener cancelado el patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar del inmueble a comprar, al momento de legalizar el crédito, ya que estos no permiten la constitución de la hipoteca respectiva. Salvo las excepciones legales.
- 5-. DESAFECTACION DEL INMUEBLE: Para hacer la desafectación del inmueble debe acreditar:
 - a) Solicitud de la Desafectación.
 - b) Folio de Matricula Inmobiliaria, expedido con una antelación no superior a tres días.
 - c) Visita Ocular
- 6-. Avalúo comercial del inmueble
- 7-. Una vez cancelado totalmente el crédito al Fondo de la Vivienda, debe proceder dentro de los dos (2) meses siguientes a realizar la cancelación de la respectiva hipoteca con el fin de liberar el gravamen, previa notificación por correo certificado, personalmente o por un tercero mediante autorización.

ARTÍCULO 23°.- Se entiende que el favorecido con crédito para vivienda, tiene capacidad económica para cumplir las obligaciones que llegue a adquirir con el Departamento por este concepto, cuando las cuotas periódicas de amortización del crédito, intereses, primas de seguros, no comprometen más del 40% de su asignación o salario básico mensual.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	14 de 19

PARÁGRAFO: Funcionario que ingrese solicitudes con documentos falsos, será reportado a la respectiva autoridad penal y disciplinaria.

PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE MUTUO RESPECTIVO

ARTÍCULO 24°.- Además de los requisitos exigidos anteriormente, el beneficiario deberá presentar al Fondo de la Vivienda los documentos necesarios para la celebración del contrato de mutuo respectivo, de acuerdo con las siguientes reglas:

1°.- PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

- a) **DATO DE CESANTÍAS:**
Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador.
- b) **INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE:**
La visita al inmueble debe solicitarse personalmente al Coordinador del Fondo de la Vivienda, llenando el respectivo formato elaborado para este trámite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente al Área Metropolitana de Bucaramanga, debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del municipio respectivo con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el informe al Fondo de la Vivienda para continuar con el trámite.
Si en el reporte técnico de la inspección se descubriera falsedad en la información sobre el inmueble o la destinación de los recursos, se rechazará la solicitud y se trasladará el caso a la autoridad que corresponda para que adelante las investigaciones respectivas y se apliquen las sanciones penales y disciplinarias a que ello diere lugar.
- c) **FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:**
Original y copia del Folio de matrícula inmobiliaria relativo al inmueble que va a comprar. No debe tener más de tres (3) días de expedición.
- d) Original y fotocopia de la notificación del crédito y de la prórroga si la hubiere.
- e) Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la documentación
- f) Original y copia del Certificado del IGAC con el fin de acreditar la carencia de vivienda del beneficiario del crédito y de su cónyuge o compañero (a) permanente. En el caso de que el inmueble objeto de la compraventa esté ubicado en municipio distinto al Área Metropolitana, es necesario anexar además de los anteriores certificados, el original y copia del certificado de Catastro del municipio donde esté localizada la vivienda, tanto del beneficiario del crédito como de su cónyuge o compañero (a) permanente, si en dicho municipio existe oficina de catastro. Estos certificados no deberán tener más de un mes de expedición.
- g) Original y copia del Contrato de Promesa de Compraventa.
- h) Fotocopia de la cédula del solicitante, y del vendedor (es).

2°.- PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

1. **DATO DE CESANTÍAS:**
Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador.
2. **INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE:**

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	15 de 19

La visita al inmueble debe solicitarse personalmente al Coordinador del Fondo de la Vivienda, llenando el respectivo formato elaborado para este trámite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente a los del Área Metropolitana de Bucaramanga se debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del municipio respectivo con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el respectivo informe al Fondo de la Vivienda para continuar con el trámite.

3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:
Original y copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria relativo al inmueble que va a construir. No debe tener más de tres (3) días de expedición.
4. Original y fotocopia de la notificación del crédito y de la prórroga si la hubiere.
5. Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la documentación.
6. Copia de la Licencia de Construcción.
7. Copia de los planos completos de la vivienda a construir, debidamente aprobados por la entidad correspondiente.
8. Original y copia del Contrato de Construcción suscrito por el beneficiario del crédito, su cónyuge o compañero (a) permanente, con un arquitecto, ingeniero o tecnólogo que posea tarjeta profesional o con un constructor práctico matriculado en el lugar donde no hubiere aquellos profesionales; circunstancia esta que se acredita con un certificado otorgado por la primera autoridad de dicho municipio.
9. Presupuesto detallado sobre el costo de la obra, firmado por la persona natural o jurídica que lo ejecutará.
10. Dos copias de la tarjeta profesional del ingeniero, arquitecto o tecnólogo que va a ejecutar la obra. Puede anexar el recibo donde se indique que está en trámite.
11. Una copia de la escritura del lote de propiedad del beneficiario del crédito o de su cónyuge o compañero (a) permanente.
12. Una copia de cada una de las escrituras del lote en que se piensa construir y que figuren en el Folio de Matrícula Inmobiliaria con 20 años o menos.
13. Original y copia del certificado de Catastro del IGAC del beneficiario del préstamo su cónyuge o compañero (a) permanente. Estos certificados no deberán tener más de un mes de expedición.
14. Fotocopia de la cédula del solicitante.

3º.- PARA CANCELACION TOTAL O PARCIAL DE HIPOTECA

1. DATO DE CESANTÍAS:
Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador.
2. INSPECCIÓN OCULAR DEL INMUEBLE:
La visita al inmueble debe solicitarla personalmente en las oficinas del Fondo de la Vivienda, llenando el formato elaborado para este trámite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente a los del Área Metropolitana de Bucaramanga, se debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del municipio respectivo con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el respectivo informe al Fondo de la Vivienda para para continuar con el trámite.
3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA:
Original y fotocopia del Folio de Matrícula Inmobiliaria relativo al inmueble que va a deshipotecar. No debe tener más de tres (3) días de expedición.
4. Original y fotocopia de la notificación del crédito y de la prórroga.
5. Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la anterior documentación.
6. Una copia de la Escritura Pública de la compra registrada, que se pretende cancelar con este crédito.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	16 de 19

7. original y copia del certificado del acreedor hipotecario en el que se especifique el saldo de la deuda al momento de entregar la documentación en las oficinas del Fondo de la Vivienda.
8. Original y copia del certificado de Catastro del IGAC del beneficiario del crédito y su cónyuge o compañero (a) permanente. Esto con el fin de acreditar que la única vivienda que poseen es la que pretende deshipotecar. Estos certificados no deberán tener más de tres (3) días de expedición.
9. Fotocopia de la Cédula del solicitante.

4°.- PARA REFORMAS O MEJORAS

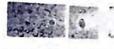
1. DATO DE CESANTÍAS:
Debe aportar la respectiva certificación del saldo a favor que a la fecha posea por concepto de cesantías, adjuntando el original del certificado sobre Embargos y Retenciones del respectivo pagador.
2. INSPECCIÓN OCULAR AL INMUEBLE:
La visita al inmueble debe solicitarla personalmente en las oficinas del Fondo de la Vivienda, llenando el formato elaborado para este trámite. Cuando la vivienda está ubicada en un municipio diferente a los del Área Metropolitana de Bucaramanga, se debe solicitar en el Fondo de la Vivienda un oficio para entregar al alcalde o al personero del municipio respectivo, con el fin de que uno de ellos realice la visita. Una vez realizada, debe entregar el respectivo informe al Fondo de la Vivienda para continuar con el trámite.
3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA :
Original y copia del Folio de Matrícula Inmobiliaria relativo al inmueble que va a reformar. No debe tener más de tres (3) días de expedición.
4. Original y fotocopia de la notificación del crédito y de la prórroga.
5. Últimos dos desprendibles de pago al momento de entregar la documentación.
6. Una copia de la escritura de la vivienda que se va a reformar.
7. Original y copia del Contrato de Mejoras suscrito por el beneficiario del crédito o su cónyuge o compañero (a) con el arquitecto, ingeniero o tecnólogo que tenga tarjeta profesional. Cuando las reformas o mejoras se realizan en un lugar donde no haya tales profesionales, se puede hacer con un práctico en construcción, circunstancia ésta que se acreditará con un certificado de la primera autoridad civil de la localidad.
8. Dos copias de la tarjeta profesional del ingeniero, arquitecto o tecnólogo, puede anexar el recibo donde se indique que está en trámite.
9. Original y copia del certificado del Catastro del IGAC, del beneficiario del crédito, su cónyuge o compañero (a) permanente. Esto con el fin de acreditar que la única vivienda que posee es la que pretende reformar o mejorar. Estos certificados no deberán tener más de un mes de expedición.
10. Fotocopia de la cédula del solicitante.

5°.- PARA CAMBIO DE GARANTIA DE HIPOTECA

- a) Petición del beneficiario, por escrito
- b) Inspección ocular del inmueble
Una vez verificado lo anterior el beneficiario debe presentar lo siguientes documentos:
 - a) Contrato de compraventa.
 - b) Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble que va a comprar.
 - c) Copia de la escritura del inmueble.

PARÁGRAFO 1.- Solo podrá cancelarse la primera hipoteca cuando la segunda esté constituida.

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  - 207	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	17 de 19

PARÁGRAFO 2.- Cualquier falsedad en la información aportada en cumplimiento de los requisitos anteriores dará lugar a la denuncia penal y/o disciplinaria, de acuerdo con las leyes vigentes.

ARTÍCULO 25º.- La enajenación a cualquier título de la vivienda para la cual se otorgó el crédito del Fondo de la Vivienda mientras subsista obligación pendiente por razón de la deuda, sólo podrá hacerse cuando se haya cancelado el saldo de dicha obligación, o que el deudor haya asegurado el pago del saldo pendiente, con nueva garantía hipotecaria.

PARÁGRAFO. - Sin embargo, cuando la enajenación de la vivienda de un beneficiario del Fondo se va a efectuar a otro empleado favorecido con crédito de éste, se podrá efectuar la subrogación de la deuda, previo estudio de crédito y capacidad de pago del nuevo beneficiario.

ARTÍCULO 26º.- Cuando se trate de créditos para la compra o construcción de vivienda, éste sólo podrá utilizarse para la única vivienda del beneficiario.

ARTÍCULO 27º.- El seguro de vida se actualizará cada año con base en el saldo de la deuda, los de hogar se actualizarán con base en el valor real del inmueble hipotecado como garantía del crédito.

ARTÍCULO 28º.- Los beneficiarios del Fondo de la Vivienda que hayan sido favorecidos con créditos, conforme con el artículo 22 cuentan con treinta (30) días hábiles para aceptar y presentar el estado de los requisitos exigidos por ese artículo, lapso prorrogable por un término igual previa solicitud por escrito, salvo casos especiales aprobados por la Junta del Fondo de la Vivienda, legalmente justificados.

ARTÍCULO 29º.- Las viviendas adquiridas con financiación del Fondo de la Vivienda, serán dedicadas exclusivamente para habitación del adjudicatario y del núcleo familiar y no podrán ser dadas en arrendamiento ni enajenadas sin previa autorización del Fondo de la Vivienda, la cual será concedida atendidas las razones que la justifiquen. La omisión en el cumplimiento de este Artículo dará lugar a la exigibilidad inmediata del saldo insoluto del crédito vigente.

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS Y CAUSALES DE DISOLUCIÓN DEL CONTRATO

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS:

ARTÍCULO 30º.- Son obligaciones de los beneficiarios, las siguientes:

- a. Constituir a favor del Departamento de Santander - Fondo de la Vivienda, la hipoteca o garantía que le sea exigida.
- b. Autorizar al Fondo de la Vivienda para solicitar la liquidación total de anticipo de las cesantías que le corresponda, cuando haya reunido los requisitos necesarios para compra, deshipoteca, construcción y mejora. Si el valor conjunto del préstamo y de las cesantías liquidadas, excede del necesario para cubrir el precio total de la vivienda, se descontará del monto del crédito la parte excedente.
- c. Autorizar su inclusión y la del inmueble adquirido, construido o deshipotecado, en las pólizas de seguro de vida y póliza de hogar con sus correspondientes amparos adicionales, que el Departamento de Santander – Fondo de la Vivienda exija para amparar los riesgos de los deudores y se reajustarán anualmente de acuerdo con el valor comercial de la vivienda, teniendo en cuenta las políticas que sobre esta materia estén vigentes. El seguro de vida será por la cuantía del préstamo como mínimo y el de

25 JUN 2019

 <i>República de Colombia</i> <i>Gobernación de Santander</i>	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	18 de 19

hogar por el valor comercial del inmueble. Será beneficiario del seguro de vida el Departamento, y del de hogar el beneficiario del crédito, quien con su valor procederá a la restauración o reconstrucción del inmueble, bajo la supervisión del Fondo de la Vivienda.

PARÁGRAFO: En caso de muerte del beneficiario del crédito, la deuda adquirida solamente quedará cancelada cuando la compañía de seguros lo haya aceptado como asegurado y ya se le éste pagando la respectiva prima.

- d. Abonar mensualmente las cuotas de amortización, los intereses correspondientes y las primas de seguro, según se trate de personal vinculado o desvinculado respectivamente y autorizar al Tesorero para que se le retenga del salario, cesantías y/o pensión éstos valores con destino al Fondo de la Vivienda.
- e. Autorizar a los Fondos de Cesantías incluido el Fondo de Cesantías de Santander "FONCESAN" para que se efectué la respectiva pignoración de las cesantías en el caso requerido, la cual no podrá exceder el 50% de las mismas, además deberá autorizar el abono directo de las cesantías al capital del crédito otorgado.

ARTÍCULO 31º.- El valor del crédito aprobado sólo podrá hacerse efectivo, cuando el interesado presente la escritura debidamente registrada en la cual aparezca la constitución de la respectiva garantía hipotecaria abierta y en primer grado a favor del Departamento de Santander - Fondo de la Vivienda.

PARÁGRAFO. - En ningún caso se admitirá hipoteca de segundo grado para garantizar las obligaciones contraídas por los beneficiarios de los créditos.

ARTÍCULO 32º.- En los casos contemplados en el Artículo 10º de este Decreto, la entrega de las sumas a cargo del Departamento de Santander – Fondo de la Vivienda, se reglamentará en los respectivos convenios.

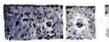
ARTÍCULO 33º.- Ningún adjudicatario podrá constituir sobre la vivienda hipotecada a favor del Departamento de Santander – Fondo de la Vivienda, otros gravámenes sin la previa autorización de la Junta del Fondo de la Vivienda. La violación de lo dispuesto en este Artículo, será causal de terminación del contrato y para el efecto deberá consignarse en el mismo.

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO

ARTÍCULO 34º.- Son causales de incumplimiento de las obligaciones a cargo del beneficiario las siguientes:

- a) La no ocupación de la vivienda por el adjudicatario, sin previa autorización del Fondo de la Vivienda debidamente justificada.
- b) La mora en el pago de las cuotas correspondientes a tres (3) meses, excepto casos especiales debidamente comprobados y autorizados por la Junta Directiva del Fondo de la Vivienda.
- c) Falsedad de los documentos y datos aportados por el beneficiario y que sirvieron de fundamento para la adjudicación y perfeccionamiento del crédito.
- d) Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) es (son) perseguido (s) en todo o en parte por un tercero en ejercicio de cualquier acción legal.
- e) Si el (los) inmueble(s) mismo(s) sufre desmejora(s) o sufre(n) deprecios tales que no llegue(n) a ser garantía suficiente del crédito a juicio de un perito que designe el Fondo de Vivienda.

25 JUN 2019

	DECRETO  - 2017	CÓDIGO	AP-JC-RG-70
		VERSIÓN	3
		FECHA DE APROBACIÓN	22/05/2017
		PÁGINA	19 de 19

f) Si el(los) inmueble(s) en el que se invirtió el crédito, es(son) gravado(s) con hipoteca(s) distinta(s) a la(s) constituida(s) para garantizar el pago de dicho crédito.

PARÁGRAFO. - La violación a lo enunciado en este Artículo, será causal de terminación inmediata del contrato y por lo tanto se hará exigible la totalidad del crédito otorgado.

ARTICULO SEGUNDO: - El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le son contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.
 Expedido en Bucaramanga, **25 JUN 2019**


DIDIER ALBERTO TAVERA AMADO
 Gobernador de Santander

Revisó: Luis Alberto Flórez Chacón – Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: Emiro Celis Villamizar – Director Administrativo de Talento Humano

Rocío Solano Tuiran – Coordinadora Bienestar Social Laboral

Luz Marina Rodríguez Corzo – Profesional Universitario (E)

Uriel Mendoza Arenas – CPS- Profesional Especializado

Elaboró: Elva Carreño Baron – Profesional Universitario (E)