

**LEY 1537 DE 2012**

(junio 20)

Diario Oficial No. 48.467 de 20 de junio de 2012

Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

Resumen de Notas de Vigencia

**NOTAS DE VIGENCIA:**

- Modificada por la Ley 1687 de 2013, 'por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1o de enero al 31 de diciembre de 2014', publicada en el Diario Oficial No. 49.001 de 11 de diciembre de 2013.

- Modificada por la Ley 1593 de 2012, 'por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1o de enero al 31 de diciembre de 2013', publicada en el Diario Oficial No. 48.640 de 10 de diciembre de 2012

**EL CONGRESO DE COLOMBIA**

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTÍCULO 1o. OBJETO DE LA LEY.** La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.
- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.
- f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

**ARTÍCULO 2o. LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.** Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;
- h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

**ARTÍCULO 3o. COORDINACIÓN ENTRE LAS ENTIDADES NACIONALES Y TERRITORIALES.** La coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los departamentos y municipios;
- b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de Vivienda de Interés Social o interés prioritaria;
- c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario;
- d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;
- e) La asistencia técnica y capacitación a las entidades territoriales, para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;
- f) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población; y
- g) Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social, tecnologías de la información y las comunicaciones y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, de acuerdo con los lineamientos definidos por los Ministerios respectivos en los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario y macroproyectos de interés social nacional;
- h) Para los efectos del debido ejercicio de las competencias y responsabilidades de cada uno de los niveles de administración territorial relacionados con los programas de vivienda previstos en la presente ley, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8o de la Ley 1450 de 2011;
- i) Les corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política de vivienda

brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda de interés prioritaria y de interés social;

j) Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.

**ARTÍCULO 4o. CORRESPONSABILIDAD DEPARTAMENTAL.** Los departamentos en atención a la corresponsabilidad que demanda el adelanto de proyectos y programas de vivienda prioritaria, en especial en cumplimiento de su competencia de planificar y promover el desarrollo local, de coordinar y complementar la acción municipal y servir de intermediarios entre la Nación y los municipios, deberán en el ámbito exclusivo de sus competencias y según su respectiva jurisdicción:

1. Adelantar las funciones de intermediación del departamento en las relaciones entre la Nación y los municipios.
2. Ejercer la dirección y coordinación por parte del Gobernador, de los servicios y programas de Vivienda de Interés Prioritario en el territorio.
3. Promover la integración, coordinación y concertación de los planes y programas de desarrollo nacional y territorial en los programas y proyectos de vivienda prioritaria.
4. Promover la integración de los distritos y municipios, o entre estos últimos, para la organización y gestión de programas de vivienda prioritaria.
5. Efectuar el acompañamiento técnico de los municipios para la formulación de los planes, programas y proyectos de vivienda prioritaria.

## CAPÍTULO II.

### ACCESO EFECTIVO A LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

**ARTÍCULO 5o. DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante resolución, los criterios de distribución de los recursos del presupuesto general de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o la entidad que haga sus veces, para que este los aplique.

La distribución de los recursos incluirá un porcentaje mínimo del 20% para los municipios de categorías 4, 5 y 6. No obstante, si una vez conformado el inventario de predios presentados para la realización de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario en estas entidades territoriales, dentro del periodo que para el efecto fije el Fondo Nacional de Vivienda, no es posible comprometer los recursos destinados, parcial o totalmente, los mismos podrán utilizarse en los demás municipios del país, de acuerdo con la distribución que realice el mismo Fondo.

**ARTÍCULO 6o. FINANCIACIÓN Y DESARROLLO PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.** Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

Las transferencias de recursos de Fonvivienda, o de la entidad que haga sus veces, a los

patrimonios autónomos se tendrán como mecanismo de ejecución del Presupuesto General de la Nación.

Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, y los impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda.
2. Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción.

**PARÁGRAFO 1o.** Las facultades que le confieren al Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, el Decreto-ley 555 de 2003 y la Ley 1469 de 2011, en lo que no contraríen la presente ley, tendrán plena vigencia.

**PARÁGRAFO 2o.** Las obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre las garantías relativas a la obra, se entenderán como obligaciones a cargo de los constructores y no de los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, por parte de las entidades a las que hace referencia este artículo; aspecto que quedará claramente establecido en los contratos que se realicen con el constructor.

**PARÁGRAFO 3o.** La política de vivienda de que trata la presente ley es secuencial y continua. Se desarrollará por programas sucesivos en el tiempo. Cada programa consistirá en el suministro de una cantidad de subsidios en especie. Los siguientes programas se formularán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y las apropiaciones del sector de vivienda. Las vigencias futuras que se constituyan para respaldar los programas tendrán en cuenta dicha disponibilidad y su coherencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo.

**PARÁGRAFO 4o.** Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, que va a definir el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dentro del marco de la presente ley, deberán observar los principios de transparencia, economía, igualdad, publicidad y en especial el de selección objetiva, definidos por la Constitución y la ley, además se aplicará el régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente.

**ARTÍCULO 7o. ADQUISICIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA.** Los promotores y/o constructores, y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva, ya sea que

se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las respectivas licencias urbanísticas, y siempre y cuando cumplan con los requisitos de precio y calidad que se determinen en las convocatorias que se realicen para su adquisición.

Igualmente, los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio.

**ARTÍCULO 8o. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO.** Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y aquellos que asignen los entes territoriales, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad territorial respectiva o la entidad que determine el Gobierno Nacional, con el fin de promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes. En todo caso, para el desembolso el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante.

Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se vengzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la entidad que los tenga a su cargo, a los patrimonios autónomos a los que hace referencia el presente artículo. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios.

Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos, constituidos para el desarrollo de proyectos de vivienda, y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de los referidos proyectos.

Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada u organismos internacionales de cooperación, podrán entregar bienes o transferir directamente recursos, a los patrimonios autónomos que se constituyan en desarrollo de la presente ley, a título gratuito sin que se requiera para ello el requisito de insinuación.

Los recursos para atención en vivienda, previstos en desarrollo de la Ley 1448 de 2011, podrán formar parte de los patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con este artículo, siempre y cuando estén destinados a otorgar subsidios de vivienda en especie a población desplazada adicionales a los que otorgaría según la regla de distribución que el Gobierno Nacional reglamentará de acuerdo con lo establecido en esta ley.

**PARÁGRAFO 1o.** En el caso en que la entidad otorgante del subsidio tome la decisión de no prorrogar la vigencia de los mismos, previo a su vencimiento deberá surtir un proceso de notificación a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y en el reglamento que para el efecto expida el Fondo Nacional de Vivienda.

**PARÁGRAFO 2o.** Las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), pueden aportar los terrenos de su propiedad para el programa de acceso efectivo a la Vivienda de Interés Prioritario, siempre y cuando sus afiliados cumplan con los criterios de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional.

**ARTÍCULO 9o. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.** Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere este capítulo deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del Subsidio Familiar de Vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.

Los notarios y/o registradores de instrumentos públicos que permitan la enajenación de una Vivienda de Interés Prioritario desconociendo el patrimonio de familia inembargable señalado en el presente artículo, incurrirán en causal de mala conducta.

**ARTÍCULO 10. TRANSFERENCIA, ENTREGA Y LEGALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS.**

Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere al sector urbano, y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en lo que se refiere al sector rural, definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio en especie a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.

**ARTÍCULO 11. PRIORIZACIÓN DE RECURSOS PARA INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS EN PROYECTOS DE VIVIENDA.** Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, el de Vivienda, Ciudad y Territorio en los asuntos de Agua Potable y Saneamiento Básico, el de Minas y Energía, el Ambiente y Desarrollo Sostenible, el de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones y los demás que defina el Gobierno Nacional, o sus equivalentes a nivel departamental, municipal o distrital, priorizarán dentro de los respectivos presupuestos de inversión, de acuerdo con los criterios definidos por los respectivos Ministerios, los recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos e infraestructura de servicios públicos domiciliarios para los proyectos de Vivienda de Interés Social y prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno Nacional, y las operaciones urbanas integrales adoptadas por el Gobierno Nacional, de acuerdo a las directrices que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Los recursos a los que hace referencia este artículo podrán ser transferidos a los patrimonios autónomos que Fonvivienda, Findeter, o la entidad que establezca el Gobierno Nacional, constituyan para el efecto.

**PARÁGRAFO 1o.** La anterior previsión se cumplirá sin perjuicio de las obligaciones que se hayan establecido a cargo del urbanizador en los respectivos planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**PARÁGRAFO 2o.** Las Corporaciones Autónomas Regionales con cargo a los recursos provenientes del cobro de las tasas retributivas deberán priorizar y financiar las inversiones requeridas para el manejo de vertimientos en los proyectos de que trata la presente ley. Esta infraestructura deberá ser entregada como aporte bajo condición al prestador del servicio público de alcantarillado.

**ARTÍCULO 12. SUBSIDIO EN ESPECIE PARA POBLACIÓN VULNERABLE.** Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.

Sin perjuicio de lo anterior, la asignación de las viviendas a las que hace referencia el presente artículo beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducia o patrimonio autónomo que se constituya.

**PARÁGRAFO 1o.** El Gobierno Nacional revocará la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda a que hace referencia este artículo y restituirá su titularidad, cuando los beneficiarios incumplan las condiciones de los programas sociales del Gobierno Nacional o del reglamento que este expida en relación con las responsabilidades de los beneficiarios, y de acuerdo con el procedimiento que se establezca en el mismo.

**PARÁGRAFO 2o.** En todo caso, el valor de la vivienda otorgada a título de subsidio en especie podrá superar el valor del subsidio que haya sido asignado en dinero antes de la entrada en

vigencia de la presente ley, cuando el mismo sea aportado a los patrimonios por parte de sus beneficiarios.

**PARÁGRAFO 3o.** Para efectos de la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, la entidad otorgante excluirá de la conformación del hogar postulante a las personas que hayan sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

Cuando en aplicación de esta disposición resultare que no existe un mayor de edad dentro de la conformación del hogar postulante, la entidad otorgante velará por el acceso efectivo al proceso de postulación de los menores de edad al Subsidio Familiar de Vivienda, a través de la persona que los represente.

**PARÁGRAFO 4o.** El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social elaborará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema, o los demás que se definan por parte del Gobierno Nacional. Con base en este listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie con la participación del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, de los alcaldes y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Fondo Nacional de Vivienda, en los municipios y distritos donde se adelanten los proyectos de Vivienda de Interés Social prioritario.

Tratándose de la identificación de los hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, los alcaldes municipales y distritales entregarán, al Departamento Administrativo para la Prosperidad Social y al Fondo Nacional de Vivienda, el listado de hogares potencialmente beneficiarios teniendo en cuenta, entre otros, lo previsto en el artículo 5o de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989.

**PARÁGRAFO 5o.** Cuando las solicitudes de postulantes, que cumplan con los requisitos de asignación para el programa del subsidio familiar 100% de vivienda en especie excedan las soluciones de vivienda que se van a entregar en los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario que se realicen en el municipio o distrito, el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social realizará un sorteo para definir los postulantes beneficiarios del subsidio familiar 100% de vivienda en especie, de conformidad con los criterios de priorización establecidos en la presente ley, cuando no existan otros criterios de calificación, para dirimir el empate.

**ARTÍCULO 13.** El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, en la definición de la lista de potenciales beneficiarios del subsidio, tendrá en cuenta criterios de priorización para que las Poblaciones Afrocolombianas e Indígenas puedan acceder a los proyectos de vivienda que se realicen de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

**PARÁGRAFO.** Los criterios de focalización se aplicarán de acuerdo con los registros con los que cuente la autoridad competente.

## Jurisprudencia Vigencia

### Corte Constitucional

- Artículo declarado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE** por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-359-13 de 26 de junio de 2013, Magistrado Ponente Dr. Jorge Iván Palacio Palacio, *'en el entendido de que los criterios de priorización para acceder a los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario, también deberán tener en cuenta al pueblo Rrom y a las comunidades raizales, como grupos étnicos y culturales de la Nación'*.

**ARTÍCULO 14.** En los Departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, la Vivienda de Interés Prioritario podrá superar el valor de los 70 smImv, teniendo en cuenta los costos de los materiales de construcción y el transporte de los mismos, de acuerdo con la reglamentación y previa aprobación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

**ARTÍCULO 15. ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL EN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.** El Gobierno Nacional en cabeza del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social o la entidad que haga sus veces, coordinará con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde la perspectiva social requieren los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.

Las labores de asistencia y acompañamiento también deberán ejercerse por parte de los departamentos, en especial para los municipios de 4a, 5a y 6a categoría, y en todo caso con prioridad cuando sean los mismos municipios quienes adelanten programas de subsidios familiares de vivienda en especie.

**ARTÍCULO 16. CATEGORÍA SISBÉN DE LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** Los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional mantendrán los valores de las variables de habitabilidad obtenidos de la encuesta del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (Sisbén) que tenían al momento de la asignación del subsidio, durante los diez (10) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**ARTÍCULO 17. ESTRATO SOCIOECONÓMICO DE LOS PROYECTOS FINANCIADOS POR EL GOBIERNO NACIONAL.** A fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socioeconómico uno las viviendas de interés prioritario durante los diez (10) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo a la normatividad vigente.

En el caso de las víctimas de desplazamiento forzado, la permanencia de su vivienda en estrato socioeconómico 1 durará hasta tanto haya concluido su reparación integral.

**ARTÍCULO 18.** Adiciónese un párrafo al artículo 6o de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, el cual quedará así:

“**Parágrafo 5o.** Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento, tendrán derecho a postularse nuevamente para el acceso al Subsidio Familiar de Vivienda, en las modalidades de adquisición, construcción o mejoramiento, de acuerdo con el reglamento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional”.

**ARTÍCULO 19. GARANTÍA DE LA NACIÓN PARA LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.** Autorícese a la Nación – Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para garantizar operaciones de crédito público interno o externo, operaciones asimiladas o conexas a estas, que celebre la Financiera de Desarrollo Territorial – Findeter para financiar los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, en los términos de la normatividad vigente. Para efectos de lo previsto en esta ley, Findeter, podrá otorgar crédito a los patrimonios autónomos de que trata la presente ley.

**ARTÍCULO 20. ESQUEMA DE GARANTÍA.** Los contratos que en virtud de la presente ley suscriban los patrimonios autónomos con los constructores seleccionados para la ejecución de los proyectos, serán totalmente regulados por el derecho privado y sus derechos económicos podrán ser pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien los mencionados proyectos. En el contrato se establecerá la forma en que el establecimiento de crédito, hará efectiva la garantía y la posibilidad de que pueda, por sí mismo o a través de terceros, concluir el proyecto financiado, en caso de incumplimiento del constructor. Para el efecto se mantendrá el compromiso de los recursos para la ejecución de las obligaciones contractuales, en cada uno de los proyectos.

Los patrimonios autónomos que se constituyan podrán servir de garantía y fuente de pago para las operaciones de crédito que el referido constructor obtenga de cualquier establecimiento de crédito, para financiar la ejecución del proyecto que le haya sido adjudicado. Para este propósito el constructor seleccionado podrá solicitar la emisión de certificados de derechos



fiduciarios a título de garantía admisible a favor del establecimiento de crédito que financie el proyecto. En ningún caso la garantía de los derechos fiduciarios facultará al establecimiento de crédito a obtener ningún derecho real sobre los inmuebles fideicomitidos para el respectivo proyecto. La garantía consistirá en el derecho del establecimiento de crédito para que, en caso de incumplimiento del constructor, pueda asumir y concluir directamente o a través de terceros, el proyecto financiado, de acuerdo con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

**PARÁGRAFO.** Para todos los fines legales y regulatorios las garantías de que trata este artículo constituirán garantía admisible para los créditos a constructor que se otorguen para financiar proyectos de construcción de Vivienda de Interés Prioritario, las cuales se entenderán con los mismos efectos de la garantía hipotecaria. En consecuencia, la garantía constituida hará las veces de la garantía de que trata el numeral 4 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999. El mismo efecto tendrá la cesión del contrato a un patrimonio autónomo para que sirva de fuente de pago de los mencionados créditos.

### CAPÍTULO III.

#### APLICACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

**ARTÍCULO 21.** El artículo 8o de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

**Artículo 8o.** *Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda.* El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre 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 definidas por el reglamento.

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. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

**PARÁGRAFO 1o.** La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**PARÁGRAFO 2o.** Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

**ARTÍCULO 22. SANCIONES.** Los directores o representantes legales de las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda tendrán la facultad de investigar y sancionar a los

constructores, interventores, auditores y/o supervisores de proyectos de Vivienda de Interés Social, personas jurídicas y/o naturales, que incurran en incumplimiento de la ejecución de proyectos de vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido por el Gobierno Nacional.

La sanción de que trata este artículo será la imposibilidad de participación durante diez (10) años en proyectos de Vivienda de Interés Social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.

Las entidades otorgantes incluirán en el sistema de información del Subsidio Familiar de Vivienda la información de las personas naturales y/o jurídicas sancionadas, para evitar su vinculación en nuevos proyectos de Vivienda de Interés Social. Igualmente, remitirán dicha información a las Cámaras de Comercio para su inclusión en el Registro Único de Proponentes.

**PARÁGRAFO.** Aquellos constructores, interventores, auditores y/o supervisores, personas naturales y/o jurídicas, que hayan sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios, que se encuentren en firme, no podrán participar durante un periodo de diez (10) años a partir de la expedición de la presente ley en proyectos de Vivienda de Interés Social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.

**ARTÍCULO 23. SUSTITUCIÓN DE HOGARES EN PROYECTOS DE VIVIENDA.** Cuando el Subsidio Familiar de Vivienda se encuentre sin legalizar, esté vinculado a un proyecto de vivienda y el beneficiario renuncie al mismo, o sea revocado, podrá entregarse a un nuevo hogar que cumpla con las condiciones de acceso al mismo, mediante acto administrativo expedido por la entidad otorgante, sin efectuar la devolución de los recursos al Tesoro Nacional.

**ARTÍCULO 24. LEGALIZACIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA.** Los subsidios familiares de vivienda asignados por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar que no fueron legalizados durante su vigencia, podrán ser objeto de este trámite cumpliendo con los requisitos señalados en la normativa vigente y la que para los efectos expedirá el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

**ARTÍCULO 25.** El Fondo Nacional de Vivienda o la entidad que haga sus veces podrá, en virtud de los procesos administrativos de incumplimiento, destinar recursos del Subsidio Familiar de Vivienda para concluir las soluciones de vivienda financiadas inicialmente con recursos de subsidios familiares de vivienda de Fonvivienda, previo diagnóstico de su ejecución y determinando el constructor que realizará la terminación del mismo. Lo anterior, sin perjuicio de los procesos de exigibilidad de pólizas y garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.

**ARTÍCULO 26. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA A MADRES COMUNITARIAS.** Las cajas de compensación familiar priorizarán en la asignación de subsidios familiares de vivienda a sus hogares afiliados cuyo miembro principal sea una madre comunitaria vinculada a los programas de hogares comunitarios de bienestar, Famis y Madres Sustitutas, de acuerdo con las certificaciones que para el efecto expida el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

Para acceder al proceso de postulación y asignación de los subsidios familiares de vivienda a los que hace referencia el presente artículo, en las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, los hogares deberán contar con los requisitos señalados en los reglamentos expedidos por el Gobierno Nacional.

#### CAPÍTULO IV.

#### VIVIENDA RURAL.

**ARTÍCULO 27. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIA RURAL.** El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural ejecutará la formulación de la política de Vivienda de Interés Social rural, y definirá de acuerdo con las recomendaciones de la Comisión intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural, las condiciones para la asignación del subsidio.

**ARTÍCULO 28. ACCESO EFECTIVO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIA RURAL.** Las viviendas del sector rural, se podrán asignar a título de subsidio en especie, por parte de la entidad otorgante de los subsidios de Vivienda de Interés Social rural, a los hogares que se encuentren en situación de desplazamiento; que sus predios hayan sido restituidos por autoridad competente; que sean beneficiarios de los programas de formalización y titulación de predios rurales que desarrolla el Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural; o que pertenezcan a comunidades indígenas o afrodescendientes, debidamente reconocidas por autoridad competente. En todo caso, la ejecución de los recursos de que trata este artículo se realizará de manera prioritaria en municipios de categorías 4, 5, y 6. El Gobierno Nacional reglamentará los requisitos de focalización, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

## Jurisprudencia Vigencia

### Corte Constitucional

- Artículo declarado **CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE**, por los cargos analizados por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-359-13 de 26 de junio de 2013, Magistrado Ponente Dr. Jorge Iván Palacio Palacio, *'en el entendido de que los criterios de priorización para acceder a los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario, también deberán tener en cuenta al pueblo Rrom y a las comunidades raizales, como grupos étnicos y culturales de la Nación'*.

**ARTÍCULO 29. OPERACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DEL SECTOR RURAL.** El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, ejecutará los proyectos de Vivienda de Interés Social prioritario, a través de las entidades operadoras contratadas por el Banco Agrario de Colombia, en su condición de entidad otorgante del subsidio.

**PARÁGRAFO 1o.** En los programas de Vivienda de Interés Social Prioritario Rural se garantizará el acceso preferente de las mujeres cabezas de familia, víctimas del conflicto armado.

**PARÁGRAFO 2o.** En el sector rural para soluciones individuales de saneamiento básico la infiltración de residuos líquidos no requerirá permiso de vertimiento, siempre y cuando no se afecte la calidad del agua del acuífero en condiciones tales que impidan los usos actuales.

**ARTÍCULO 30. ATENCIÓN Y CORRESPONDENCIA A LA MAGNITUD DEL DÉFICIT DE VIVIENDA.** El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural a través del Banco Agrario de Colombia como entidad otorgante del subsidio atenderá programas de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, de acuerdo con los déficit cuantitativo y cualitativo, identificados por el DANE, en cada una de las regiones del país.

**ARTÍCULO 31. RECURSOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO RURAL.** El Gobierno Nacional, bajo la coordinación del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, adelantará las acciones necesarias para promover la consecución de recursos para la ejecución de la política de Vivienda de Interés Social y prioritaria rural.

Para la financiación de la Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) rural, con los recursos a los que hace referencia este artículo, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda rural podrá utilizar los mismos mecanismos establecidos en la presente ley para la financiación de la Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) Urbana.

**ARTÍCULO 32.** El artículo 4o de la Ley 1415 de 2010 quedará así:

**“Artículo 4o.** *Del valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para la población afectada por desastres naturales, calamidad pública o emergencias.* La cuantía del Subsidio Familiar de Vivienda Rural para los grupos familiares afectados por situaciones de desastre natural, calamidad pública o emergencias, en las modalidades de construcción en sitio propio, adquisición de vivienda nueva o usada y mejoramiento de la vivienda en el sitio del desastre, se establecerá atendiendo las condiciones socioeconómicas, mediante el reglamento que expida el Gobierno Nacional”.

## CAPÍTULO V.

### ELIMINACIÓN DE TRÁMITES Y COSTOS PARA LA CELEBRACIÓN Y EL REGISTRO DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS.

**ARTÍCULO 33. EXENCIÓN DE PAGO DE DERECHOS NOTARIALES.** <Artículo modificado por el artículo 108 de la Ley 1687 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> No se causarán derechos notariales, para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos que se describen a continuación, cuando las viviendas objeto de los mismos hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto: a) Constitución de propiedad horizontal, cuando todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sean viviendas de interés prioritario; b) Adquisición de viviendas de interés prioritario nuevas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario nueva, cuando se ejerza la opción de compra; c) Adquisición de viviendas de interés prioritario usadas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario usada, cuando se ejerza la opción de compra, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012; d) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario nuevas; e) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012; f) Afectación a la vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario nuevas; g) Afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que quien realiza la afectación o constituye el patrimonio de familia, se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012.

El Gobierno Nacional reglamentará la forma en que los interesados acreditarán que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, cuando sea el caso y las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones previstas en el presente artículo, las cuales deberán ser acreditadas ante el notario correspondiente.

Para efectos de la aplicación del presente artículo se acudirá a la definición de vivienda de interés prioritario establecida en las normas vigentes.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 108 de la Ley 1687 de 2013, 'por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1o de enero al 31 de diciembre de 2014', publicada en el Diario Oficial No. 49.001 de 11 de diciembre de 2013. Rige a partir del 1o. de enero de 2004 (Art. 112).

#### Legislación Anterior

##### Texto original de la Ley 1537 de 2012:

ARTÍCULO 33. En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales.

**ARTÍCULO 34. EXENCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES.** <Artículo modificado por el artículo 109 de la Ley 1687 de 2013. El nuevo texto es el siguiente:> No se causarán derechos registrales, para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos que se describen a continuación, cuando las viviendas objeto de los mismos hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto:

a) Constitución de propiedad horizontal, cuando todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sean viviendas de interés prioritario;

- b) Adquisición de viviendas de interés prioritario nuevas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario nueva, cuando se ejerza la opción de compra;
- c) Adquisición de viviendas de interés prioritario usadas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario usada, cuando se ejerza la opción de compra, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012;
- d) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario nuevas;
- e) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en el que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012;
- f) Afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario nuevas;
- g) Afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que quien realiza la afectación o constituye el patrimonio de familia, se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012.

El Gobierno Nacional reglamentará la forma en que los interesados acreditarán que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, cuando sea el caso, y las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones previstas en el presente artículo, las cuales deberán ser acreditadas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Para efectos de la aplicación del presente artículo se acudirá a la definición de vivienda de interés prioritario establecido en las normas vigentes.

**PARÁGRAFO.** Los gravámenes hipotecarios, condiciones resolutorias, pactos comisorios y/o cualquier otra limitación al dominio que recaiga sobre inmuebles adjudicados, enajenados, transferidos, cedidos o asignados por el extinto Instituto de Crédito Territorial y/o por la Unidad Administrativa Especial liquidadora de asuntos del Instituto de Crédito Territorial (UAE-ICT), y/o el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (Inurbe) serán cancelados con la presentación del acto administrativo expedido por la autoridad competente, que ordene dicha cancelación, ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin que genere cobro de derechos registrales.

#### Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 109 de la Ley 1687 de 2013, 'por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1o de enero al 31 de diciembre de 2014', publicada en el Diario Oficial No. 49.001 de 11 de diciembre de 2013. Rige a partir del 1o. de enero de 2004 (Art. 112).

#### Legislación Anterior

#### Texto original de la Ley 1537 de 2012:

**ARTÍCULO 34.** En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos registrales. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**PARÁGRAFO.** Los gravámenes hipotecarios, condiciones resolutorias, pactos comisorios y/o cualquier otra limitación al dominio que recaiga sobre inmuebles adjudicados, enajenados, transferidos, cedidos o asignados por el extinto Instituto de Crédito Territorial y/o por la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial (UAE - ICT) y/o el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, serán cancelados con la presentación del acto administrativo que ordene dicha cancelación, ante la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos, sin que genere cobro de derechos registrales.

**ARTÍCULO 35. REGISTRO DE LA CESIÓN DE BIENES FISCALES.** Los actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales, a otras entidades públicas o a particulares, en desarrollo de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social, no causarán derechos registrales.

### CAPÍTULO VI.

#### ESTÍMULOS Y EXENCIONES PARA VIVIENDA.

**ARTÍCULO 36. FINANCIACIÓN DE VIVIENDA CON LA ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS.** Cuando el subsidio familiar de vivienda que se asigne a los beneficiarios se destine a la ejecución de contratos de leasing habitacional, arrendamiento con opción de compra o cualquier otro mecanismo que defina el Gobierno Nacional y que implique el pago parcial de la vivienda, la asignación de la vivienda se podrá realizar de manera temporal, condicionando la transferencia de su titularidad al cumplimiento de las obligaciones contractuales o las definidas en el reglamento que se expida para el efecto.

**PARÁGRAFO.** Los recursos que se ejecuten de acuerdo con el mecanismo establecido en el capítulo II de la presente ley, con el fin de otorgar viviendas a título de subsidio en especie, no serán destinados para la financiación a la que hace referencia el presente artículo.

**ARTÍCULO 37. OPCIÓN DE AHORRO A TRAVÉS DEL LEASING HABITACIONAL Y/O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA.** El componente de capital de los cánones periódicos de los contratos de leasing habitacional y/o contrato de arrendamiento con opción de compra, podrá administrarse por parte de las instituciones financieras autorizadas para otorgar dichos contratos como ahorro de largo plazo a favor de los locatarios para la adquisición de la vivienda. El Ministerio de Hacienda y Crédito público regulará sobre el ahorro de largo plazo dentro de los 3 meses siguientes a la expedición de la presente ley, sin perjuicio de los sistemas vigentes para el desarrollo de este tipo de contratos.

**PARÁGRAFO 1o.** Los contratos de leasing habitacional para Vivienda de Interés Social, de interés prioritario y para renovación urbana se podrán ceder a sociedades administradoras de instrumentos tales como carteras colectivas y/o patrimonios autónomos, estos últimos con el fin de emitir títulos valores en el mercado de valores. Esta cesión perfecciona la transferencia del inmueble, de las garantías y seguros que respaldan el contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no producirá efectos de novación y no requiere la aceptación del locatario.

**PARÁGRAFO 2o.** El Gobierno Nacional deberá reglamentar en el plazo de 12 meses después de la vigencia de la presente ley, las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble.

**ARTÍCULO 38.** El artículo 24 de la Ley 546 de 1999, quedará así:

**“Artículo 24. Cesión de créditos hipotecarios.** En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual y sus garantías podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera o de cualquiera de las entidades a que se refiere el parágrafo del artículo 1o de la presente ley.

Para tal efecto, las entidades a que se refiere el artículo 1o de la presente ley o las sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, según el caso, autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. La superintendencia financiera reglamentará las condiciones para la legalización de las cesiones.

Dicha cesión se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente y tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del Código Civil. En cualquier caso a garantía hipotecaria cedida en desarrollo de lo dispuesto en el presente artículo, respaldará el crédito desembolsado por el nuevo acreedor para el pago de la cesión.

La cesión de créditos no generará derechos notariales, registrales e impuestos de timbre”.

**ARTÍCULO 39.** Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así:

**“22.** Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de estos mecanismos se realicen a los oferentes, y las transacciones que se realicen en el marco del esquema fiduciario previsto para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social prioritario”.

**ARTÍCULO 40.** El parágrafo 2o del artículo 850 del Estatuto Tributario, quedará así:

**“Parágrafo 2o.** Tendrán derecho a la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de Vivienda de Interés Social y prioritaria, para estratos 1, 2 y 3, los constructores que los desarrollen.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la Vivienda de Interés Social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas”.

## CAPÍTULO VII.

### TRANSFERENCIA, TITULACIÓN Y SANEAMIENTO DE INMUEBLES.

**ARTÍCULO 41. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PARA VIS.** Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

**PARÁGRAFO 1o.** El representante legal o quien haga sus veces y la junta directiva de la respectiva entidad pública podrán en desarrollo de su autonomía administrativa y financiera disponer de los inmuebles destinados a los proyectos que hayan sido archivados, declarados

no viables y/o suspendidos indefinidamente, enajenándolos, dándolos en dación en pago, permutándolos, gravándolos o ejerciendo cualquier otra actividad que se derive del derecho de dominio.

**PARÁGRAFO 2o.** La Dirección Nacional de Estupefacientes en Supresión, Central de Inversiones S.A. (CISA S.A.), y todas las demás entidades que tengan a su cargo la administración de programas de activos públicos del Estado, suministrarán al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, un listado completo de los inmuebles susceptibles de ser vinculados de manera inmediata a la ejecución de proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social. Los referidos inmuebles podrán ser transferidos a las entidades públicas a las que hace referencia este artículo o a los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, cuando estas los soliciten.

**ARTÍCULO 42. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE BIENES FISCALES.** Los Bienes Fiscales de propiedad de las Entidades Públicas, no podrán ser adquiridos por vía de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, ni prosperará por vía de acción o de excepción ante ningún juez de la República.

**ARTÍCULO 43. ACTOS DE TRANSFERENCIA.** Todos los negocios jurídicos que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, que impliquen la transferencia de derechos reales, por parte de una entidad pública, y las cesiones de bienes fiscales ocupados con Vivienda de Interés Social, que realicen las entidades públicas a los particulares, se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio o de los derechos reales que corresponda y será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En el mismo instrumento se constituirá el patrimonio de familia inembargable a que se refiere el artículo 9o de la presente ley.

En todo caso, cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles.

Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.  
n.d.  
n.d.  
Última actualización: 10 de enero de 2014

