

**FRANCISCO GÓMEZ SIERRA**

**RÉGIMEN JURÍDICO  
DE LA  
VIVIENDA  
EN  
COLOMBIA**

**LEY GENERAL DE VIVIENDA Y NORMATIVIDAD COMPLEMENTARIA**

**SEXTA EDICIÓN**



## ÍNDICE GENERAL

### PRIMERA PARTE LEY GENERAL DE VIVIENDA

Ley 546 de 1999

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito de aplicación de la ley .....	7
Objetivos y criterios de la presente ley .....	7
Unidad de Valor Real (UVR).....	7
Participantes .....	8
Conversión de las corporaciones de ahorro y vivienda.....	8
Consejo Superior de Vivienda .....	8
Reuniones y funciones del Consejo Superior de Vivienda.....	9

#### CAPÍTULO II RECURSOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Recursos para la financiación de vivienda .....	11
Bonos hipotecarios .....	11
Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación.....	11
Creadores de mercado .....	12

#### CAPÍTULO III TITULARIZACIONES

Titularización de cartera hipotecaria .....	15
Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios.....	15
Sociedades titularizadoras.....	15
Autorización al Gobierno.....	15

#### CAPÍTULO IV RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS Y DE LOS TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE CARTERA HIPOTECARIA

Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda .....	17
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

#### CAPÍTULO V RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA A LARGO PLAZO

Condiciones de los créditos de vivienda individual .....	19
Desembolsos .....	20
Intereses de mora .....	20
Homogeneidad contractual.....	20
Deber de información.....	20
Patrimonio de familia .....	20
Derechos notariales y gastos de registro .....	21
Cesión de créditos .....	21
Crédito para la construcción de vivienda.....	21

#### CAPÍTULO VI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Vivienda de interés social en los planes de ordenamiento territorial .....	23
Criterios para la distribución regional de los recursos del subsidio para vivienda de interés social.....	23

## II REGIMEN JURIDICO DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA

Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social .....	23
Destinación de subsidios a la vivienda de interés social subsidiable.....	24
Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable .....	24
Derechos notariales y gastos de registro .....	25
Recursos de Finagro para vivienda de interés social rural.....	25
Beneficiarios del subsidio .....	25
Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social .....	25

### CAPÍTULO VII MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Pacto arbitral .....	27
----------------------	----

### CAPÍTULO VIII RÉGIMEN DE TRANSICIÓN

Denominación de obligaciones en UVR .....	29
Adecuación de los documentos contentivos de las condiciones de los créditos .....	29
Inversión social para vivienda.....	29
Abonos a los créditos que se encuentren al día.....	30
Abono a los créditos que se encuentren en mora .....	31
Excepción de pago .....	31
Inversión en Títulos de Reducción de Deuda (TRD).....	32
Sujetos obligados a invertir en TRD .....	32
Opción de readquisición de vivienda .....	33
Autorización .....	34
Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.....	34
Coberturas de riesgo .....	34

### CAPÍTULO IX OTRAS DISPOSICIONES

Avalúos y evaluadores.....	37
Régimen especial de negociación en bolsa .....	37
Registro en centrales de riesgo .....	37
Fomento a la competencia.....	38
Comisión de seguimiento.....	38
Protección especial para los adquirentes de vivienda individual.....	38
Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable .....	38
Transitorio .....	38
Vigencia .....	38

### SUPLEMENTO

<i>Ley 388 de 1997</i> , por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.....	41
<i>Decreto 2704 de 1999</i> , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.....	42
<i>Decreto 145 de 2000</i> , por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.....	42
<i>Decreto 418 de 2000</i> , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.....	43
<i>Decreto 466 de 2000</i> , por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999.....	44
<i>Decreto 1746 de 2000</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 21 de 1982, 49 de 1990, 03 de 1991 y 546 de 1999.....	45

**INDICE GENERAL**

III

<i>Acuerdo 18 de 2000</i> , por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda, aplicables a hogares ubicados en zonas de desastre o calamidad pública.....	45
<i>Decreto 2336 de 2000</i> , por medio del cual se reglamenta la forma en que puede ejercerse la opción de readquisición de vivienda prevista en los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999.....	48
<i>Acuerdo 990 de 2000</i> , por el cual se dispone la integración de las listas de árbitros de que trata el párrafo del artículo 36 de la Ley 546 de 1999.....	50
<i>Acuerdo 991 de 2000</i> , por el cual se crea el Comité de Coordinación de la Defensa de los Deudores de Vivienda de Interés Social Subsidiable.....	50
<i>Ley 633 de 2000</i> , por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social.....	51
<i>Decreto 612 de 2001</i> , por el cual se reglamenta el procedimiento para el pago del subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999 opción de readquisición de vivienda.....	53
<i>Decreto 951 de 2001</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 387 de 1997, en lo relacionado con la vivienda y el subsidio de vivienda para la población desplazada.....	54
<i>Decreto 1267 de 2001</i> , por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 344 de 1996 y 546 de 1999.....	60
<i>Acuerdo 13 de 2001</i> , por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda aplicables a hogares desplazados por la violencia.....	61
<i>Decreto 2420 de 2001</i> , por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 y la Ley 546 de 1999 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas otorgado por el Inurbe.....	66
<i>Ley 708 de 2001</i> , por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.....	69
<i>Decreto 2805 de 2001</i> , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 708 del 29 de noviembre de 2001.....	72
<i>Decreto 2882 de 2001</i> , por el cual se reglamenta parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 708 de 2001.....	72
<i>Resolución 0070 de 2002</i> , por la cual se establecen los criterios de distribución correspondientes al treinta por ciento (30%) de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social para zonas urbanas y se deroga la Resolución 0722 del 2 de agosto de 2001.....	74
<i>Ley 795 de 2003</i> , por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones (microcrédito mobiliario).....	81
<i>Decreto 066 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo.....	82
<i>Decreto 710 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta el literal k) del artículo 24 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, adicionado por el artículo 3º de la Ley 795 de 2003 (crédito mobiliario).....	85
<i>Decreto 777 de 2003</i> , por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1º de la Ley 795 de 2003.....	86
<i>Decreto 779 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario del leasing habitacional.....	86
<i>Decreto 1042 de 2003</i> , por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999; se derogan los Decretos 1133 de 2000 y 1560 de 2001, y se modifica parcialmente el Decreto 2620 de 2000.....	88
<i>Resolución 626 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta el párrafo 1º del artículo 69 del Decreto 2488 de 2002.....	100
<i>Decreto 1811 de 2003</i> , por medio del cual se adiciona y modifica parcialmente el Decreto 1042 de 2003.....	101
<i>Ley 820 de 2003</i> , por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.....	101
<i>Resolución 1121 de 2003</i> , por la cual se establecen las condiciones que deben cumplir los Fondos de Empleados en la constitución de las Cuentas de Ahorro Programado para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda.....	110

## IV

## REGIMEN JURIDICO DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA

<i>Decreto 3777 de 2003</i> , por el cual se establece un régimen de equivalencias sobre la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana de que tratan las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 387, 388 de 1997 y 812 de 2003 .....	111
<i>Decreto 000051 de 2004</i> , por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003.....	112
<i>Decreto 975 de 2004</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas .....	113
<i>Decreto 1787 de 2004</i> , por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1º de la Ley 795 de 2003.....	134
<i>Decreto 1789 de 2004</i> , por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento .....	137
<i>Decreto 1813 de 2004</i> , por el cual se modifica parcialmente el Decreto 612 de 2001 .....	138
<i>Decreto 1877 de 2004</i> , por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria .....	138
<i>Decreto 2060 de 2004</i> , por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana .....	144
<i>Decreto 2083 de 2004</i> , por el cual se modifica el Decreto 2060 del 24 de junio de 2004.....	144
<i>Resolución 0883 de 2004</i> , por la cual se establece un esquema de financiación complementaria admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana.....	145
<i>Resolución 0966 de 2004</i> , por la cual se establecen las condiciones mínimas que debe tener la póliza de cumplimiento, la constitución de encargo fiduciario y la labor de interventoría para autorizar el giro de anticipo del Subsidio Familiar de Vivienda de conformidad con lo señalado en la Ley 812 de 2003 y el Decreto 975 de 2004 y se determinan los procedimientos para el pago del Subsidio Familiar de Vivienda contra escritura. ....	146
<i>Resolución 1106 de 2004</i> , por la cual se establece un esquema de financiación complementaria admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana.....	154
<i>Decreto 3111 de 2004</i> , por el cual se reglamentan las Leyes 3ª de 1991, 708 de 2001 y 812 de 2003 y se modifica el artículo 18 del Decreto 951 de 2001.....	155
<i>Decreto 3169 de 2004</i> , por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 975 de 2004.....	158
<i>Resolución 1150 de 2004</i> , por la cual se establece un esquema de crédito complementario admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana.....	158
<i>Decreto 3745 de 2004</i> , por el cual se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social con cargo a recursos de la Bolsa Única Nacional y se modifica el literal f) del artículo 2º del Decreto 3111 de 2004.....	159
<i>Resolución 0136 de 2005</i> , por medio de la cual se modifica la Resolución número 610 del 25 de mayo de 2004.....	160
<i>Resolución 0188 de 2005</i> , por medio de la cual se modifican las Resoluciones números 610 del 25 de mayo de 2004 y 136 del 1º de febrero de 2005 .....	161
<i>Resolución 0220 de 2005</i> , por la cual se definen los procedimientos y mecanismos de selección de los planes de vivienda y asignación de subsidios a los que se refiere el numeral 3 del artículo 1º y el artículo 3º del Decreto 3745 de 2004.....	161