

COLECCIÓN BREVIARIOS LEGISLATIVOS

**RÉGIMEN
JURÍDICO
DE LA
VIVIENDA EN
COLOMBIA**

Ley General de Vivienda y normatividad complementaria

SEGUNDA EDICIÓN

Colección dirigida por los doctores

Juan Carlos Mora Barrera - Mario Arboleda Vallejo
María Cristina Escudero Alzate - Hildebrando Leal Pérez
Francisco Gómez Sierra - Germán Isaza Cadavid

LEYER

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).....	8
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.....	12
Creadores de mercado.....	13

CAPÍTULO III TITULARIZACIONES

Titularización de cartera hipotecaria.....	15
Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios.....	15
Sociedades titularizadoras.....	16
Autorización al Gobierno.....	16

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	21
Patrimonio de familia.....	21
Derechos notariales y gastos de registro	21
Cesión de créditos.....	22
Crédito para la construcción de vivienda	22

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
Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.....	24
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.....	25
Derechos notariales y gastos de registro	25
Recursos de Finagro para vivienda de interés social rural	26
Beneficiarios del subsidio.....	26
Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social	26

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	30
Abonos a los créditos que se encuentren al día	30
Abono a los créditos que se encuentren en mora	31
Excepción de pago.....	32
Inversión en Títulos de Reducción de Deuda (TRD).....	32
Sujetos obligados a invertir en TRD.....	33
Opción de readquisición de vivienda.....	34
Autorización.....	35
Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.....	35
Coberturas de riesgo.....	36

CAPÍTULO IX OTRAS DISPOSICIONES

Avalúos y evaluadores	37
Régimen especial de negociación en bolsa	37
Registro en centrales de riesgo	38
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	39
Vigencia	39

SEGUNDA PARTE JURISPRUDENCIA

- 1- Sistema UPAC.** *Regulación de las actividades financieras de las corporaciones de ahorro y vivienda, el sistema de valor constante, el manejo de los recursos captados del público y el de los préstamos en UPAC para adquisición de vivienda. Las disposiciones que en la actualidad regulan las aludidas materias están contenidas en decretos con fuerza de ley, expedidos por el Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias después de iniciada la vigencia de la Constitución de 1991, y no en leyes marco. Era la voluntad del Constituyente la de que todo lo relativo al sistema UPAC se incorporara en leyes de la naturaleza mencionada y que, después, ellas fueran desarrolladas por el Gobierno. No obstante, lo que se hizo no obedeció al aludido mandato, y las reglas pertinentes, contra el querer de la Constitución, están consagradas en un decreto con fuerza de ley dictado por el Presidente de la República en desarrollo de facultades extraordinarias, expresamente prohibidas en el artículo 150, numeral 10, de la Carta Política*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Septiembre 16 de 1999 (C-700)
 Referencia: Expediente D-2374
 Decisión: Inexequibilidad de algunas normas de los Decretos 1730 de 1991 y 663 de 1993..... 43
- 2- Ley General de Vivienda.** *Análisis de la Ley 546 de 1999*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Julio 26 de 2000 (C-955)
 Referencia: Expedientes D-2823 y 2828
 Decisión: Exequibilidad e inexecuibilidad de algunas normas de la Ley 546 de 1999..... 65
- 3- Ley General de Vivienda.** *Constitucionalidad de la atribución de responsabilidad económica al Estado por concepto de las reliquidaciones. Incons-*

- titucionalidad de los artículos 19 (parcial), 35, 36, 37 de la Ley 546 de 1999*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Agosto 30 de 2000 (C-1140)
 Referencia: Expedientes D-2777 y otros
 Decisión: *Exequibilidad e Inexequibilidad de algunas normas de la Ley 546 de 1999* 117
- 4- Peritos evaluadores.** *La Superintendencia de Industria y Comercio, al reglamentar lo concerniente a la integración y actualización de la lista de peritos evaluadores, sólo podrá referirse a la parte operativa y administrativa de la misma; no podrá añadir requisitos o exigencias adicionales a las de la ley para ser inscrito, e inscribirá a todo aquél que, cumpliendo los requisitos legales, así lo solicite. El trámite para la inscripción de los peritos evaluadores en la lista deberá ser abierto y transparente, para garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de dicha ocupación*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Septiembre 20 de 2000 (C-1265)
 Referencia: Expedientes D-2883 y otros
 Decisión: *Exequibilidad e Inexequibilidad del artículo 50 de la Ley 546 de 1999* 127
- 5- Créditos de vivienda.** *Solicitud de información, reliquidación y aplicación de alivios*
 Corporación: Consejo Superior de la Judicatura
 Magistrado ponente: Dr. Guillermo Bueno Miranda
 Sentencia: Noviembre 30 de 2000
 Referencia: Expediente 2000 9741-T
 Decisión: *Modifica sentencia* 131
- 6- Sustitución pensional.** *Respecto de servidores públicos. Sobre el artículo 47 del Decreto Ley 1045 de 1978 operó el fenómeno de la derogatoria tácita por regulación de la materia en el artículo 47 de la Ley 100 de 1993, en lo que se refiere a la pensión de sobrevivientes*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrada ponente: Dra. Clara Inés Vargas Hernández
 Sentencia: Agosto 22 de 2001 (C-895)
 Referencia: Expediente D-3423
 Decisión: *Inhibitoria* 137

TERCERA PARTE

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

- Ley 388 de 1997**, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones 145

Decreto 2704 de 1999 , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.....	147
Decreto 145 de 2000 , por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo.....	147
Decreto 418 de 2000 , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.....	148
Decreto 466 de 2000 , por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999.....	150
Decreto 1133 de 2000 , por medio del cual se reglamenta parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991 y 546 de 1999.....	151
Decreto 1746 de 2000 , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 21 de 1982, 49 de 1990, 03 de 1991 y 546 de 1999.....	163
Acuerdo 18 de 2000 , 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.....	164
Decreto 2336 de 2000 , 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.....	169
Acuerdo 990 de 2000 , por el cual se dispone la integración de las listas de árbitros de que trata el parágrafo del artículo 36 de la Ley 546 de 1999.....	172
Acuerdo 991 de 2000 , por el cual se crea el Comité de Coordinación de la Defensa de los Deudores de Vivienda de Interés Social Subsidiaria.....	172
Decreto 2620 de 2000 , por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la Ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social.....	173
Ley 633 de 2000 , 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.....	204
Decreto 612 de 2001 , 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.....	207
Decreto 951 de 2001 , 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.....	209

Decreto 1267 de 2001 , por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 344 de 1996 y 546 de 1999.	218
Decreto 1585 de 2001 , por el cual se modifica y adiciona el Decreto 2620 de diciembre 18 de 2000, se modifican parcialmente los Decretos 1539 de 1999 y 1746 de 2000 y se dictan otras disposiciones.	218
Decreto 1560 de 2001 , por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1133 del 19 de junio de 2000.	223
Acuerdo 13 de 2001 , por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda aplicables a hogares desplazados por la violencia.	223
Decreto 2342 de 2001 , por el cual se modifican los Decretos 2620 de diciembre 18 de 2000 y 1585 de julio 30 de 2001.	231
Decreto 2420 de 2001 , 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.	232
Ley 708 de 2001 , por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.	237
Decreto 2805 de 2001 , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 708 del 29 de noviembre de 2001.	241
Decreto 2882 de 2001 , por el cual se reglamenta parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 708 de 2001.	241
Resolución 0070 de 2002 , 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.	243