

TÍTULO I GENERALIDADES

Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social	1
Sistemas de solución de vivienda	1
Ámbito de aplicación de la ley	1
Objetivos y criterios de la presente Ley	15
Unidad de Valor Real (uvr)	17
Participantes	18
Conversión de las corporaciones de ahorro y vivienda	18
Consejo Superior de Vivienda	19
Naturaleza y funciones del Consejo Superior de Vivienda	20
Conformación del Consejo Superior de Vivienda y escogencia de sus integrantes	21
Secretaría Técnica del Consejo Superior de Vivienda	22
Asesores del Consejo Superior de Vivienda	22
Reuniones y funciones del Consejo Superior de Vivienda	22
Reuniones y convocatorias	23
Quorum deliberatorio	23
Quorum decisorio	23
Actas	24

TÍTULO II RECURSOS PARA LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I Financiación de vivienda

Recursos para la financiación de vivienda	25
Bonos hipotecarios	25
Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación	37
Creadores de mercado	38
Titularización de cartera hipotecaria y de los contratos de leasing habitacional ..	38
Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios	48
Sociedades titularizadoras	48
Autorización al Gobierno	48
Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda	49

CAPÍTULO II
Régimen de financiación de vivienda a largo plazo

Condiciones de los créditos de vivienda individual	51
Condiciones de los créditos	61
Desembolsos	62
Intereses de mora	63
Cálculo del límite de los intereses moratorios	63
Homogeneidad contractual	63
Microcrédito inmobiliario	65
Cobertura a los créditos individuales de vivienda a largo plazo frente al incremento de la uvr respecto de una tasa determinada	65
Definiciones	66
Cobertura a los créditos individuales de vivienda de largo plazo frente al incremento de la uvr respecto de una tasa determinada	67
Determinación de la tasa de referencia	67
Créditos elegibles	67
Acceso, ejecución y terminación de la cobertura	68
Funcionamiento de la cobertura	69
Contratos de administración de la cobertura	70
Recursos y erogaciones de la reserva especial y separada	70
Destinación de los créditos	71
Características	71
Informes	71
Deber de información	71
Patrimonio de familia	72
Derechos notariales y gastos de registro	77
Cesión de créditos hipotecarios	77
Crédito para la construcción de vivienda	78

TÍTULO III

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Concepto	79
Vivienda de interés social en los planes de ordenamiento territorial	79
Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social	80
Prestación de servicios públicos domiciliarios	80
Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio	80
Transferencia de inmuebles	81
Otorgantes del subsidio	81
Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie	81
Expropiación por motivos de equidad	81
Autorización de recursos para financiación de vivienda de interés social	81

Requisitos.....	82
Valor del crédito.....	82
Responsabilidad.....	82
Criterios para la distribución regional de los recursos del subsidio para vivienda de interés social.....	82
Campo de aplicación.....	83
Cobertura.....	83
Cuantía máxima del subsidio familiar de vivienda.....	83
Destinación del subsidio familiar de vivienda.....	83
Competencia para declarar la elegibilidad de los planes de vivienda y asignación de los subsidios familiares de vivienda.....	83
Proyectos de vivienda.....	83
Oferentes de proyectos de vivienda.....	83
Programas y tipos de soluciones de vivienda.....	84
Precios máximos de las viviendas subsidiables.....	84
Requisitos para la declaratoria de elegibilidad de proyectos de vivienda.....	84
Beneficiarios.....	85
Postulación.....	85
Orden de asignación.....	85
Divulgación y publicación de la asignación.....	85
Entrega del subsidio.....	85
Entrega del subsidio para adquisición de vivienda nueva o usada.....	85
Entrega del subsidio para reconstrucción total o parcial de las viviendas.....	86
Entrega del subsidio para arrendamiento.....	86
Plazo para el cobro del subsidio.....	86
Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.....	86
Destinación de subsidios para vivienda de interés social.....	88
Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera vis subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera vis subsidiable.....	89
Derechos notariales y gastos de registro.....	89
Recursos de Finagro para vivienda de interés social rural.....	89
Beneficiarios del subsidio.....	90
Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social.....	90
El Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social, fovis.....	90
Fovis.....	90
Acceso al subsidio.....	90
Proyectos colectivos en vivienda de interés social.....	90
Concurrencia de las entidades públicas del orden nacional, departamental o municipal en proyectos de vivienda de interés social.....	90
Afiliación de los trabajadores por cuenta propia.....	91

TÍTULO IV
SUBSIDIO DE VIVIENDA

Procedencia del subsidio de vivienda.....	93
Beneficiarios del subsidio de vivienda.....	94

Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda.....	94
--	----

1. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN DINERO
PARA ÁREAS URBANAS

CAPÍTULO I

Generalidades del subsidio familiar de vivienda

Objeto	94
Definiciones	94
Cobertura	100
Postulantes.....	100
Entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social y recursos.....	100
Clasificación de los municipios y distritos	101
Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse	101
Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano (SFV).....	102
Límite a la cuantía del subsidio	104
Participantes en el sistema de vivienda de interés social.....	104

CAPÍTULO II

Distribución de recursos del subsidio familiar de vivienda

Criterios y reglas de distribución de los recursos	104
Coefficientes de distribución departamental de recursos.....	105
Aplicación de disposiciones presupuétales.....	107

CAPÍTULO III Acceso al subsidio familiar de vivienda

1. Oferta de soluciones de vivienda-procedimientos de acceso

SECCIÓN I

Concursos de esfuerzo territorial nacional y departamental

Condiciones del concurso de esfuerzo territorial nacional.....	107
Condiciones del concurso de esfuerzo territorial departamental	108

SECCIÓN II

Elegibilidad

Elegibilidad	109
Requisitos para la elegibilidad.....	110
Elegibilidad de planes sobre bienes inmuebles recibidos a título de dación en pago.....	112

SECCIÓN III

Calificación de los planes de soluciones de vivienda

Calificación de planes de soluciones de vivienda en concursos de esfuerzo territorial nacional o departamental	113
---	-----

Ordenamiento de los planes de soluciones de vivienda	114
--	-----

SECCIÓN IV

Excedentes de recursos en los concursos de esfuerzo territorial	
Excedentes en la determinación de cupos en planes de soluciones de vivienda correspondientes a los concursos de esfuerzo territorial nacional y departamental	114

SECCIÓN V

Disposiciones generales

Convocatorias	115
Supervisión	115
Incumplimiento de las condiciones de la oferta	115

SECCIÓN VI

Bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual
con evaluación crediticia favorable

Definición	116
Aplicación territorial	116
2. Sistema de ahorro para la vivienda Ahorro	116
Modalidades de ahorro	117
Monto del ahorro previo	117
Registro de ahorradores	118
Inmovilización del ahorro	118
Movilización del ahorro	118

3. Postulación a los subsidios

SECCIÓN I

Del registro de postulantes

Postulación	119
Imposibilidad para postular al subsidio	120

SECCIÓN II

Modalidades de postulación

Modalidades de la postulación	121
-------------------------------------	-----

SECCIÓN III

Período y vigencia de postulaciones

Período de postulación	121
Período de postulación para la "Bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable"	122
Vigencia de la postulación	122

SECCIÓN IV

Disposiciones comunes aplicables al presente Capítulo

Duplicidad de postulaciones	122
Lugar de postulación	123

CAPÍTULO IV

Calificación y asignación de subsidios

1. Calificación de postulantes

Verificación de información	123
Criterios para la calificación de las postulaciones.....	124
Determinación de puntajes para calificación de postulaciones.....	124
Proceso general de selección de beneficiarios de los subsidios	125
Proceso de selección de postulantes en la “Bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable”	126

4. Asignación de subsidios

Periodos de asignación	126
Deducciones.....	126
Procedimiento general de asignación de subsidios	126
Asignación de subsidios de la “Bolsa para postulaciones de ahorro programado contractual con evaluación crediticia favorable”.....	127

Vigencia del subsidio.....	127
----------------------------	-----

Renuncia al subsidio	128
----------------------------	-----

De los subsidios asignados en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa

Catalina	128
----------------	-----

Auditoría al proceso de otorgamiento del subsidio	128
---	-----

3. Disposiciones aplicables al presente título

Oficialización de las asignaciones.....	128
---	-----

Comunicación individual sobre asignación del subsidio	129
---	-----

Reclamaciones	129
---------------------	-----

CAPÍTULO V

Giro del subsidio familiar de vivienda

1. Procedimiento para el giro de los recursos del subsidio

Giro de los recursos	129
----------------------------	-----

Giro anticipado del subsidio	131
------------------------------------	-----

Otras modalidades de giro anticipado de los subsidios	132
---	-----

Giro anticipado del subsidio para proyectos participantes de las bolsas concursables	133
--	-----

2. Disposiciones comunes al giro de subsidio familiar de vivienda Restitución del subsidio en caso de

remate	133
--------------	-----

Autorización para enajenación de viviendas de interés social adquiridas con subsidio	134
--	-----

Supervisión y vigilancia de los recursos del subsidio	134
---	-----

CAPITULO VI

Del subsidio familiar de vivienda administrado por las cajas de compensación familiar

1. Aportes, conformación y manejo de los fondos para el subsidio familiar de vivienda	
Aportes de los fondos para el subsidio familiar de vivienda de interés social	134
Constitución de FOVIS voluntarios.....	134
Régimen de los FOVIS voluntarios.....	134
Apropiación de los recursos de los FOVIS.....	135
Recursos de los FOVIS para el subsidio familiar de vivienda de interés social....	135
Plan anual de ejecución de los recursos del fondo.....	135
Evaluación del Plan Anual de Ejecución de los Recursos del FOVIS para el Subsidio Familiar de Vivienda.....	136
Remanentes en la asignación del subsidio.....	136
Unidad de caja para la administración de los recursos del Fondo del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.....	136
Promoción de oferta de vivienda de interés social con recursos del FOVIS.....	136
Recursos para promoción de oferta.....	137
Desembolso y plazos para la promoción de oferta.....	139
2.	Del seguimiento a la ejecución de los recursos de los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de las Cajas de Compensación Familiar
Obligación de reporte.....	140
Reporte de la gestión administrativa de los FOVIS.....	140
Seguimiento a la gestión administrativa de los FOVIS.....	141
De los recursos para la administración de los FOVIS.....	141
Desarrollo de programas de vivienda con recursos de la reserva para vivienda definida en el artículo 69 de la Ley 49 de 1990.....	142
Reporte de información consolidada.....	142

CAPÍTULO VII

Sistema de información del subsidio familiar de vivienda

Sistema de información del subsidio familiar de vivienda.....	142
Características básicas del sistema de información del subsidio.....	142
Financiación del sistema de información del subsidio.....	143
Consolidación de la información.....	143
El registro de postulantes en el sistema de información del subsidio.....	143
Información de beneficiarios del subsidio.....	143
Registro de la oferta en el sistema de información.....	143
De las bases de datos del sistema de información del subsidio.....	143

CAPÍTULO VIII

Disposiciones complementarias

Banco de materiales.....	143
--------------------------	-----

CAPÍTULO IX
Disposiciones transitorias

Elegibilidad de proyectos	144
Reclamaciones	144
Legalización del subsidio familiar de vivienda del año 2003	144
Aumento del valor del subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar	144

CAPÍTULO X

Generalidades del subsidio familiar de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable

Definiciones	145
Valor de la solución a la cual se aplica el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable	146
Acceso a otras modalidades de subsidio	146

CAPÍTULO XI

1. Aplicación del subsidio y aportes complementarios

Aplicación del subsidio familiar en la modalidad vivienda saludable	147
Promoción	147
Aportes complementarios	148
Costos indirectos	148

2..... Formulación, presentación, convocatoria y postulación de hogares

Formulación y presentación del proyecto de mejoramiento para vivienda saludable	148
Identificación de obras	149
Convocatoria para la presentación, revisión y corrección de los proyectos	150
Postulación de los hogares	151
Publicación de postulaciones de poseedores regulares u ocupantes	152
Oposición	152

3..... Viabilización y calificación de proyectos y asignación de subsidios de mejoramiento para vivienda saludable

Expedición del concepto favorable de viabilidad del proyecto	153
Calificación de los proyectos de mejoramiento para vivienda saludable	153
Asignación de los recursos del subsidio familiar en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable	156
Publicación de la información	156

4..... Ejecución e interventora de los proyectos de mejoramiento para vivienda saludable

Ejecutores de los proyectos de mejoramiento para vivienda saludable	156
Interventores de los proyectos de mejoramiento para vivienda saludable	156
Obligaciones de los interventores en los proyectos de mejoramiento para vivienda saludable	157
Selección de los interventores	158
Recursos para el pago de la interventoría	158

5. Modalidades de giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable

Giro de los recursos	158
Movilización del subsidio familiar de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable.....	159
Giro anticipado cuando se acredite la garantía de aval bancario	159
Giro anticipado por etapas.....	160
Giro contra obra ejecutada	161
6. Legalización del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de vivienda saludable	
Legalización del subsidio de mejoramiento para vivienda saludable	161

2. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE DESPLAZAMIENTO

Del subsidio familiar de vivienda para población desplazada	162
Otorgantes del subsidio	162
Postulantes	162
Asignación del subsidio familiar de vivienda para población desplazada	162
Aplicación del subsidio familiar de vivienda	163
Plan de acción zonal para la población desplazada	163
Contenidos del plan de acción zonal	163
Tipos de solución habitacional a los que se destina el subsidio de vivienda	164
Subsidio a la vivienda usada	164
Subsidio al mejoramiento de vivienda.....	164
Subsidio al arrendamiento	164
Condiciones especiales del subsidio de vivienda para arrendamiento	165
Subsidio para adquisición de materiales de construcción	165
Valor del subsidio.....	165
Modalidades de postulación al subsidio.....	166
Distribución territorial de los subsidios de vivienda para la población desplazada	166
Criterios de calificación de las postulaciones y asignación de los subsidios de vivienda de interés social urbana	167
Fórmula para la calificación y asignación de los subsidios de vivienda de interés social urbana para población desplazada	167
Puntaje promedio en las postulaciones colectivas.....	169
Requisitos que deben presentar las entidades oferentes de programas de vivienda para desplazados, en postulación colectiva	169
Financiación del subsidio de vivienda	169
Esquema de operación institucional.....	169
Comisión Intersectorial para el Seguimiento de la Política de Vivienda Urbana para Población Desplazada.....	170
Responsabilidades de las entidades nacionales con respecto a la política de vivienda para desplazados	170

Participación de los entes territoriales en la política habitacional para población desplazada	172
Desembolsos	172
Promoción de oferta y demanda	173
Aplicación del subsidio	173
Aplicación de subsidios familiares de vivienda en macroproyecto de interés social nacional	174
Atención inmediata mediante soluciones de vivienda prefabricadas que cumplan con normas sismorresistentes	175
Postulación, asignación y aplicación del subsidio	175
Solicitud de ajustes	176
Cumplimiento de requisitos	176
Solicitud de subsidios de la población desplazada perteneciente a comunidades indígenas, comunidades negras o afrocolombianas	177
Aplicación del subsidio	177
CAPÍTULO I	
Generalidades	
Objeto	177
Valor del aporte	177
Características y requisitos de los planes de vivienda	178
CAPÍTULO II	
Presentación de los planes de vivienda	
Recepción de documentos	178
Elegibilidad	178
CAPÍTULO III	
Prefactibilidad y calificación de planes de vivienda	
Evaluación de prefactibilidad	179
Ordenamiento de los planes de soluciones de vivienda y asignación de cupos	180
CAPÍTULO IV	
Inscripción de hogares y postulación a cupos de planes de vivienda	
Inscripción a planes de vivienda	180
Inscripción de hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda	180
Convocatoria de postulación a planes de vivienda	180
Calificación y asignación de las postulaciones	180
CAPÍTULO V	
Asignación y desembolso de recursos destinados a la promoción de oferta y demanda	
Asignación de recursos	181

Desembolso de los recursos al encargo fiduciario o al patrimonio autónomo	181
Giro de los recursos al oferente	182
Póliza de seguro	183
Remisión	183

3. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA POBLACIÓN UBICADA EN ZONAS DE DESASTRE O CALAMIDAD PÚBLICA

Campo de aplicación	183
Valor del subsidio familiar de vivienda urbano y rural	184
Beneficiarios	185
Requisitos y documentos para la postulación	185
Asignación del subsidio familiar de vivienda urbano y rural	186
Condiciones para la aplicación del subsidio familiar de vivienda urbano y rural	186
Planes de vivienda urbana y rural	188
Objeto	188
Valor del subsidio familiar de vivienda urbano	189
Postulantes	189
Requisitos y documentos para la postulación	189
Criterios para la calificación y determinación de los puntajes de las postulaciones	190
Desembolso del subsidio	190
Aspectos no regulados	190
Certificado de aplicación del subsidio en la solución de vivienda	190

2. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE Y POR HABILITACIÓN LEGAL DE TÍTULOS

CAPÍTULO I

Subsidio familiar de vivienda de interés social en especie Bienes inmuebles fiscales con vocación para el desarrollo o construcción de proyectos de vivienda de interés social	190
Procedimiento para la transferencia	191
Convocatoria, postulación, calificación y asignación	192
Ejecución del proyecto	192

CAPÍTULO II

Subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos

Habilitación legal de títulos	192
Requisitos	193
Procedimiento excepcional de postulación, asignación y transferencia para la habilitación legal de títulos	193
Postulaciones aceptables para la Bolsa Única Nacional	194
Hogares preseleccionados no beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de interés social	194
Criterios especiales	195
Distribución de recursos y disponibilidad presupuestal	195

Objeto	195
Planes de vivienda	195
Criterios de participación	195
Aportes del subsidio municipal y/o departamental de vivienda	196
Subsidio municipal o departamental	196
Postulaciones	197
Documentos requeridos para la calificación de planes de vivienda	197
Calificación	198
Cronograma para elegibilidad, calificación, distribución de cupos entre los planes de vivienda	198
Convocatoria y calificación	199
3. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA HOGARES AFECTADOS POR	
ACTOS TERRORISTAS	
Subsidio para poseedores afectados por atentados terroristas	199
Subsidio al arrendamiento para población afectada por atentados terroristas ...	199
6. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA PARA HOGARES	
QUE DESARROLLAN ACTIVIDADES DE RECICLAJE	
Beneficiarios	200
Postulación	201
Valor del subsidio familiar de vivienda	201
Aplicación del subsidio	201
Aplicación del Decreto 975 de 2004	201
7. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA VINCULADO A MACROPROYECTOS DE	
INTERÉS SOCIAL NACIONAL	
Definiciones	201
Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (vis) o de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo	202
Combinación de la obligación vis/VIP	203
Excepciones al cumplimiento de la obligación	203
Cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo para vis o VIP	203
Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto	203
Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto	204
Cumplimiento de la obligación en las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos vis y/o VIP	204
Compra de derechos fiduciarios	205
Inscripción	206
Adecuación de las normas urbanísticas	206
Régimen de transición	206

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Macroproyectos de interés social nacional	206
Objetivo	206
Determinantes	207
Etapas de los macroproyectos	207

CAPÍTULO II

Identificación y determinación de los macroproyectos

Identificación y determinación de los macroproyectos	207
Documento técnico de soporte	207
Macroproyectos sugeridos por entidades territoriales, áreas metropolitanas y/o por particulares	208
Anuncio de los macroproyectos	208

CAPÍTULO III

Formulación de los macroproyectos

Formulación de los macroproyectos	209
Estudios para la formulación de macroproyectos de interés social nacional sugeridos por entidades territoriales, áreas metropolitanas o particulares	210
Aviso a los municipios y distritos	210

CAPÍTULO IV

Adopción de macroproyectos

Adopción de los macroproyectos	210
--------------------------------------	-----

CAPÍTULO V

Ejecución de los macroproyectos

Licencias urbanísticas para la ejecución de macroproyectos	211
Ejecución de los macroproyectos	212
Esquemas de participación	212

CAPÍTULO VI

Disposiciones generales

Subsidio familiar de vivienda vinculado a macroproyectos de interés social nacional	212
Recursos aportados a los macroproyectos de interés social nacional	212

CAPÍTULO VII

Aplicación de subsidios familiares de vivienda en macroproyectos de interés social nacional

Aplicación de subsidios familiares de vivienda en macroproyectos de interés social nacional	213
Elegibilidad del macroproyecto de interés social nacional	213

CAPÍTULO VIII

Asignación de subsidios familiares de vivienda en los macroproyectos de interés social nacional

Postulación, verificación de la información, calificación y asignación.....	214
Criterios de priorización.....	214
Monto del subsidio familiar de vivienda.....	214
Vigencia del subsidio familiar de vivienda.....	215
Legalización del subsidio familiar de vivienda.....	215
Recursos del fovis vinculado a Macroproyectos de Interés Social Nacional.....	215
Aplicación de subsidio familiar de vivienda para población desplazada y afectada por situación de desastre o calamidad pública.....	216
CAPÍTULO IX	Disposiciones generales
Objetivos.....	216

CAPÍTULO X

Macroproyectos de interés social nacional

Macroproyectos de interés social nacional.....	217
Alcance de los macroproyectos de interés social nacional.....	217

CAPÍTULO XI

De las categorías y los procedimientos para el anuncio, formulación, aprobación y adopción de los macroproyectos de interés social nacional

Categorías.....	218
Contenido mínimo del macroproyecto.....	219
Titulares de la iniciativa.....	219
Procedimiento de anuncio, formulación y adopción de los Macroproyectos categoría 1.....	219
Procedimiento de anuncio, formulación aprobación de usos del suelo y adopción de los Macroproyectos categoría 2.....	220
Modificación de los macroproyectos.....	223
Efectos de la adopción.....	223

CAPÍTULO XII

De las condiciones para la gestión del suelo y la ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional

Declaratoria de utilidad pública e interés social.....	223
Anuncio de los macroproyectos.....	224
Efectos del anuncio.....	224
Avalúos de referencia.....	224
Avalúos para determinar el valor de adquisición.....	224
Participación en la plusvalía.....	225
Incentivos fiscales para la construcción de vivienda de interés prioritario.....	226

Ejecución.....	226
Licencias urbanísticas para la ejecución de macroproyectos de interés social nacional.....	227
Régimen de transición.....	227

CAPÍTULO XIII

De la clasificación del suelo	
Clasificación del suelo	227

8. SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN DINERO O EN ESPECIE PARA ÁREAS RURALES

CAPITULO I

Normas generales

Objeto	228
Ámbito de aplicación	228
Noción	228
Hogar objeto del subsidio familiar de vivienda de interés social rural	228
Hogares susceptibles de postulación	228
Postulación	229
Proyecto de vivienda de interés social rural	229
Oferentes de proyectos de vivienda de interés social rural	229
Solución de vivienda de interés social rural	230
Entidades otorgantes	230
Reglamento operativo del programa	230
Valor del subsidio	230
Límite a la cuantía del subsidio	230

CAPÍTULO II

Modalidades

Modalidades del subsidio familiar de vivienda	230
Mejoramiento de vivienda y saneamiento básico	231
Construcción de vivienda nueva	231
Adquisición de vivienda nueva	232
Condiciones de vivienda	232
Suministro de agua	232
Sistemas alternativos	232

CAPÍTULO III

Distribución de los recursos

Fuente de recursos para el subsidio familiar de vivienda de interés social rural	232
Recursos provenientes de las contribuciones parafiscales	232
Excedentes y rendimientos financieros	233
Distribución de los recursos del subsidio en la convocatoria	233

Criterios para la distribución de los recursos de la Bolsa departamental	233
Bolsa de política sectorial rural	234

CAPITULO IV

Aportes de contrapartida

Aportes de contrapartida	236
--------------------------------	-----

Aportes de la entidad oferente	236
Aportes mínimos de la entidad oferente.....	237
Aportes de los hogares postulantes	237

CAPÍTULO V Procedimiento

SECCIÓN I Convocatoria

Convocatoria	238
--------------------	-----

SECCIÓN II

Preselección de postulantes y diagnóstico

Preselección de postulantes.....	238
Diagnóstico.....	238

SECCIÓN III Postulación

Postulación	238
Prohibiciones para la postulación de los hogares	239
Sustitución de beneficiarios.....	239
Condiciones de la postulación.....	239

SECCIÓN IV

Formulación, radicación, evaluación y calificación

Formulación del proyecto	239
Radicación y presentación del proyecto.....	239
Documentos que se deben adjuntar al radicar y presentar el proyecto.....	239
Entidad evaluadora.....	240
Evaluación documental y técnica	240
Visita de verificación en campo	240
Calificación del proyecto.....	241
Variables de calificación en la convocatoria.....	241
Certificado de elegibilidad y puntaje.....	242
Causas de no elegibilidad	242

SECCIÓN V Asignación del subsidio

Revisoría fiscal previa a la asignación del subsidio	242
Asignación condicionada del subsidio.....	242
Publicación y notificación de la asignación de los subsidios	243

Remisión de la lista de beneficiarios al sistema de información del subsidio familiar de vivienda.....	243
--	-----

SECCIÓN VI
Ejecución de los proyectos

Designación del interventor	243
Plazo para la ejecución y liquidación del proyecto	244
Intervención de la entidad otorgante del subsidio en la ejecución de los proyectos	244

SECCIÓN VII Desembolso de los subsidios

Desembolso de los recursos para el subsidio de vivienda	245
Mecanismos de cobertura de riesgos	246

CAPÍTULO VI

Obligaciones de la entidad oferente y del comité de vigilancia del proyecto	
Obligaciones de la entidad oferente	246
Comité de vigilancia del proyecto	247
Funciones del comité de vigilancia	247

CAPÍTULO VII

Disposiciones específicas para las cajas de compensación familiar	
Giro del subsidio por parte de las Cajas	247
Giro anticipado del subsidio por parte de las Cajas de Compensación Familiar	249

CAPÍTULO VIII

Responsabilidad institucional de la política de vivienda de interés social rural	
Responsabilidad en la formulación de la política	249
Responsabilidad de las entidades otorgantes del subsidio de vivienda de interés social rural	250

CAPÍTULO IX Incumplimientos y sanciones aplicables Incumplimiento de las condiciones del proyecto presentado por parte de la entidad

oferente	251
Restitución del subsidio	251

CAPÍTULO X

Otras disposiciones	
Costos de administración del subsidio de vivienda de interés social rural	251
Fondo de cubrimiento de proyectos siniestrados	251
Reglamentación interna de procedimientos	251
Patrimonio familiar inembargable	252
Valor del subsidio de vivienda de interés social rural	252
Subsidio de vivienda de interés social rural para la población desplazada	252

Subsidio de vivienda de interés social rural para hogares afectados por situación de jesastre o de calamidad pública	252
Deposiciones transitorias	252

TÍTULO V
PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANO

CAPÍTULO I

Elegibilidad de planes de vivienda

CONDICIONES GENERALES

Objeto	255
Concepto de elegibilidad	255
Elegibilidades dadas en virtud de las licencias de construcción y urbanismo	255
Vigencia de la elegibilidad	256
Alcance de la elegibilidad	256

CAPÍTULO II

Recepción e inscripción del plan de vivienda

Registro de oferentes	256
Inscripción del plan de vivienda	257
Presentación e inscripción del plan de vivienda	257
Registro de planes de vivienda para elegibilidad	257
Modalidades de planes de vivienda	258
Requisitos	259

CAPÍTULO III

Evaluación del plan de vivienda

La evaluación de aspectos legales comprende la evaluación jurídica de los documentos del plan de vivienda.....	259
---	-----

CAPÍTULO IV

Evaluación de aspectos técnicos

Aspectos que comprende.....	261
Documentos anexos	266

CAPÍTULO V

Evaluación de aspectos financieros Aseguramiento de la financiación	267
---	-----

CAPÍTULO VI

Visita al plan de vivienda Visita al plan de vivienda	271
---	-----

CAPÍTULO VII

Planes de vivienda totalmente construidos

Requisitos para obtener la elegibilidad	271
Concepto de viabilidad en planes de vivienda totalmente construidos.....	272
Remisión.....	272

CAPÍTULO VIII

Ajustes y complementación al plan de vivienda

Ajustes, complementación y desistimiento.....	272
---	-----

CAPÍTULO IX

Evaluación final

Reanudación del trámite	273
Expedición del certificado de elegibilidad	273
Planes de vivienda declarados no elegibles	273
.....	273
Modificación de la elegibilidad.....	274

CAPÍTULO X Planes de vivienda evaluados

Módulo de información de la oferta de planes de vivienda	274
Formularios.....	274
Divulgación de la información	274
Planes de vivienda desarrollados por organizaciones populares de vivienda.....	275
Planes de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda	275

CAPÍTULO XI

Condiciones particulares del concurso de esfuerzo territorial departamental

Características y procedimiento.....	275
.....	277
Funciones del comité interinstitucional	278
Comité de seguimiento y control	278
Funciones del comité de seguimiento y control	278
Documentos requeridos para la calificación de planes de vivienda	278
Criterios para calificación de proyectos de vivienda en el marco del concurso de esfuerzo territorial departamental.....	279
Requisitos adicionales de participación en la bolsa de esfuerzo territorial departamental	281
.....	281
Aportes del subsidio municipal y/o departamental de vivienda	282
Subsidio municipal o departamental	282
Postulaciones en los planes de vivienda de esfuerzo territorial departamental	282

CAPÍTULO XII

Condiciones particulares del concurso de esfuerzo territorial nacional

Características y procedimiento	283
Planes de vivienda	283
Criterios de participación	284
Aportes del subsidio municipal y/o departamental de vivienda.....	284
Procedimiento para la calificación de planes de vivienda en el concurso de esfuerzo territorial nacional	284
Calificación de planes de vivienda esfuerzo territorial nacional	286
Postulaciones	287

CAPÍTULO XIII

Formularios de inscripción, registro de la oferta, anexos e instructivos

Anexos.....	287
-------------	-----

CAPÍTULO XIV

Disposiciones finales Régimen de transición.....	288
--	-----

TÍTULO VI

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Objeto	291
Definición	291

CAPÍTULO II

Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

Forma del contrato	291
Clasificación	291
Término del contrato.....	292
Prórroga.....	292

CAPÍTULO III

Obligaciones de las partes

Solidaridad.....	292
Obligaciones del arrendador	292
Obligaciones del arrendatario	293

Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento	293
Comprobación del pago	294

Obligación general.....	295
Exigibilidad	295
Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros.....	295

CAPÍTULO IV

Prohibición de garantías y depósitos

Prohibición de depósitos y cauciones reales	296
---	-----

CAPÍTULO V Subarriendo y cesión del Contrato Subarriendo y cesión.....	297
--	-----

CAPÍTULO VI

Renta de arrendamiento

Renta de arrendamiento.....	297
-----------------------------	-----

Fijación del canon de arrendamiento	297
---	-----

Reajuste del canon de arrendamiento	297
---	-----

CAPÍTULO VII

Terminación del contrato de arrendamiento

Terminación por mutuo acuerdo	298
-------------------------------------	-----

Terminación por parte del arrendador.....	298
---	-----

Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización	299
--	-----

Terminación por parte del arrendatario	299
--	-----

Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización	300
--	-----

Derecho de retención	301
----------------------------	-----

Descuento por reparaciones indispensables no locativas	301
--	-----

CAPÍTULO VIII

Personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces

Matricula de arrendadores.....	301
--------------------------------	-----

Requisitos para obtener la matricula	302
--	-----

Término para solicitar la matricula	302
---	-----

Condición para anunciarse como arrendador	302
---	-----

CAPÍTULO IX

Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos

Inspección, control y vigilancia de arrendamiento.....	302
--	-----

Funciones	302
-----------------	-----

CAPÍTULO X
Sanciones

Sanciones 303

CAPÍTULO XI

Aspectos procesales

Medidas cautelares en procesos de restitución de tenencia 304
Restitución provisional..... 304
Pago de servicios, cosas o usos conexos y adicionales..... 305
Consulta 305
Trámite preferente y única instancia 305
Competencia para razón de la cuantía 305

CAPÍTULO XII

Disposiciones finales Fomento a la inversión 305

De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana

De la inspección, vigilancia y control..... 306
Definiciones 307
Activos en los que puede invertir las sociedades especializadas en arriendo ... 308
Revelación de información 308
Rentas exentas de las sociedades especializadas en arriendo..... 308
Determinación del valor de la Vivienda de Interés Social 308
Requisitos..... 308

ASPECTOS GENERALES

Definiciones 309
Activos en los que puede invertir el fondo..... 310
Diversificación de portafolio..... 310
Requisitos relacionados con los bienes inmuebles..... 311
Montos mínimos para invertir en inmuebles..... 311
Aportes 311
Redención de derechos o aportes 311
Comisión por administración 311
Arrendamiento de los bienes inmuebles del fondo 312
Comité de inversiones inmobiliarias 312
Gastos a cargo de los fondos de inversión inmobiliaria 312
Contenido del contrato de vinculación al fondo..... 313
Revelación de información 313
Causales de disolución y liquidación..... 314

De los fondos de inversión inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia	
Fechas de apertura	314
Período de permanencia y penalizaciones	315
Límites a la participación	315
De los fondos de inversión inmobiliaria cerrados	315
Aportes	315
Redención de derechos o aportes	315
Valoración de los fondos de inversión inmobiliaria	
Valoración de los inmuebles del fondo de inversión inmobiliaria	316
Valoración de los activos clase 3 y 4 definidos en el artículo 2º	316
Valoración del fondo de inversión inmobiliaria	316
Agente especializado para valoración de inmuebles	316
De la exención tributaria	317
Rentas exentas provenientes de fondos de inversión	317
Requisitos	317
Remisión de normas	318

TÍTULO VII

SERVICIOS DE VIVIENDA TURÍSTICA

De los prestadores de servicios de vivienda turística	319
Naturaleza del contrato	319
Servicios de vivienda turística en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal	
Tarjetas de registro	320
Registro de extranjeros y remisión de información al das	320
Terminación anticipada del contrato de hospedaje	320
De las infracciones	321
De las autoridades municipales y distritales	321

TÍTULO VIII

LEASING HABITACIONAL

Operaciones	323
Efectos tributarios del leasing habitacional	332
Disminución de la base de retención por salarios	332
Limitación a la opción de disminución de la base de retención	333
Valor máximo a disminuir mensualmente de la base de retención	333
Requisitos	333
Certificados sobre pagos	333
Beneficio en cuentas de ahorro para el fomento de la construcción "afc"	334
Improcedencia de la concurrencia de beneficios	334
Rentas exentas provenientes de contratos de leasing habitacional	334
Limitación de costos y deducciones	335
Impuesto de Timbre Nacional	335

CAPITULO I

Autorización para realizar operaciones de leasing habitacional y modalidades	
Autorización	335
Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar	335
Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda no familiar	336

CAPÍTULO II

Reglas del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar	
Reglas del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar	336
Sistemas de pago del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar	337
Cánones extraordinarios	337
Terminación del contrato de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar	337

CAPÍTULO III

Disposiciones comunes a las dos modalidades de leasing habitacional	
Propiedad del inmueble	339
Ejercicio de la opción de adquisición anticipadamente	339
Seguros	339
Solvencia y límites de concentración de riesgo	339
Deber de información para la protección de los usuarios	339
Escritura pública en los contratos de leasing habitacional y transferencia del dominio del bien	340
Titularización de contratos de leasing habitacional	340
Liquidación del establecimiento de crédito contratante de operaciones de leasing habitacional	340
Definiciones	340

TÍTULO IX

OTRAS DISPOSICIONES

Avalúos y evaluadores	341
Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo urbano	344
Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo diferente al urbano	344
Valor máximo de los avalúos	345
Régimen especial de negociación en bolsa	345
Registro en centrales de riesgo	345
Fomento a la competencia	346
Protección especial para los adquirentes de vivienda individual	346

Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable.....	346
Operaciones de financiación de vivienda de interés social subsidiable.....	346
Vigencia de la exención.....	347
Limitación de costos y deducciones.....	347