LEY 546 DE 1999

LEY 546 DE 1999

(diciembre 23 de 1999)

Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

Notas de Vigencia

*Modificada por la **Ley 1753 de 2015**, publicada en el Diario Oficial No. 49.538 de 9 de junio de 2015: "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país".*

*Modificada por la **Ley 1673 de 2013**, publicada en el Diario Oficial No. 48.856 de 19 de julio de 2013: "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones".*

*Modificado por la **Ley 1537 de 2012**, publicado en el Diario Oficial No. 48467 el Miércoles, 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".*

*Modificado por la **Ley 1328 de 2009**, publicado en el Diario Oficial No. 47411 de 15 de julio de 2009: "Por la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones".*

*Modificada por la **Ley 1151 de 2007**, publicada en el Diario Oficial No. 46700 de 25 de julio de 2007: "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010".*

*Modificada por la **Ley 1114 de 2006**, publicada en el Diario Oficial No. 46494 de 27 de diciembre de 2006, "Por la cual se modifica la Ley 546 de 1999, el numeral 7 del artículo 16 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 6o de la Ley 973 de 2005 y se destinan recursos para la vivienda de interés social"*

Para la interpretación de esta Ley debe tenerse en cuenta que fue expedido el Decreto 4327 de 2005, publicado en el Diario Oficial No. 46104 de 26 de noviembre de 2005: "Por el cual se fusiona la Superintendencia Bancaria de Colombia en la Superintendencia de Valores y se modifica su estructura".

*Modificada por la **Ley 964 de 2005**, publicada en el Diario Oficial No. 45963 de 08 de julio de 2005: "Por la cual se dictan normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular las actividades de manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores y se dictan otras disposiciones*"

*Mediante **Sentencia C-050-01** de 24 de enero de 2001, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en las **Sentencias C-955-00** y**C-1140-00**.*

*Ley declarada EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. "1. en cuanto, por los cargos formulados, el Congreso no incurrió en vicios de trámite. 2. Con las excepciones previstas en la Sentencia, declárase EXEQUIBLE la Ley 546 de 1999, en cuanto, al establecer el marco de la actividad financiera en materia de vivienda, se ajustó a las prescripciones del artículo 150, numeral 19, literal d) de la Constitución*".

Notas Reglamentarias

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 701 de 2013**, publicado en el Diario Oficial No. 48759, abril 12 de 2013: "*Por el cual se reglamentan los artículos 48 de la Ley 546 de 1999 y 123 de la Ley 1450 de 2011, en lo que respecta a la política contracíclica para el ofrecimiento de una cobertura de tasa de interés para vivienda nueva*"

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 1160 de 2010**, publicado en el Diario Oficial 47679 de abril 13 de 2010: "*Por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007, en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural y se deroga el Decreto 973 de 2005*".

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 2190 de 2009**, publicado en el Diario Oficial 47378 de junio 12 de 2009: "*Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas*".

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 1143 de 2009**, publicado en el Diario Oficial 47309 de abril 1 de 2009: "*Por el cual se reglamenta el artículo 48 de la Ley 546 de 1999*".

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 2440 de 2005**, publicado en el Diario Oficial 45970 de julio 15 de 2005: "*Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 546 de 1999 y 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario de los incentivos para la financiación de vivienda de interés social subsidiable*".

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 2204 de 2005**, publicado en el Diario Oficial No. 45954 de junio 29 de 2005:"*Por el cual se reglamenta el artículo 19 de la Ley 546 de 1999*".

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 973 de 2005**, publicado en el Diario Oficial No. 45767 de abril 2 de 2005: "*Por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural*".

Reglamentada parcialmente por el **Decreto 975 de 2005**, publicado en el Diario Oficial No. Diario Oficial 45509 de abril 2 de 2005: "*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*".

__CONCORDANCIAS__

Decreto 2322 de 2010

Decreto 230 de 2010

Decreto 3640 de 2009

Decreto 3760 de 2008

Decreto 3330 de 2008

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1°. Ámbito de aplicación de la ley. **Declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE** Esta ley establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo establecido en la presente ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente de los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidades de Valor Real, UVR, con las características y

condiciones que aprueben sus respectivos órganos de dirección, siempre que los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses, ni se impongan sanciones por prepagos totales o parciales.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**

Mediante **Sentencia C-1377-00** de 10 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Martha Victoria Sáchica Méndez, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Condiciona la Corte en los siguientes términos: "pero en el entendido de que las entidades que otorguen créditos de vivienda deben hallarse sometidas al control, vigilancia e intervención por el Estado, y de que en los préstamos que otorguen debe garantizarse la democratización del crédito y la efectividad del derecho a una vivienda digna mediante sistemas adecuados de financiación a largo plazo. Bajo cualquiera otra interpretación, se declara INEXEQUIBLE".

***Artículo 2°.* Objetivos y criterios de la presente ley.** El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios:

1. Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda.

2. Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, manteniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos.

3. Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda.

4. Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo.

5. Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores.

6. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.

7. Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias.

8. Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. En los términos de la sentencia.

Artículo 3°. Unidad de valor real (UVR). ***Apartes tachados INEXEQUIBLES*** La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca el Consejo de Política Económica y Social, Conpes. Si el Conpes llegare a modificar la metodología de cálculo de la UVR, esta modificación no afectará los contratos ya suscritos, ni los bonos hipotecarios o títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria de vivienda ya colocados en el mercado.

El Gobierno Nacional determinará la equivalencia entre la UVR y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, así como el régimen de transición de la UPAC a la UVR.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1544-00** de 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1377-00** de 10 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Martha Victoria Sáchica Méndez, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES. Aclara la Corte: "La exequibilidad de este precepto se declara en el entendido de que la Junta Directiva del Banco de la República deberá proceder, una vez comunicada esta Sentencia, a establecer el valor de la UVR, de tal manera que ella incluya exclusiva y verdaderamente la inflación, como tope máximo, sin elemento ni factor adicional alguno, correspondiendo exactamente al IPC. Bajo cualquiera otra interpretación o aplicación, la norma se declara INEXEQUIBLE".

Artículo 4°. Participantes. Harán parte del sistema especializado de financiación de vivienda:

1. El Consejo Superior de Vivienda.

2. Los establecimientos de crédito que otorguen préstamos con este objetivo.

3. Los ahorradores e inversionistas.

4. Los deudores.

5. Los constructores, y

6. Los demás agentes que desarrollen actividades relacionadas con la financiación de vivienda tales como fondos hipotecarios, sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, sociedades titularizadoras y otros agentes o intermediarios.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

Artículo 5°. Conversión de las corporaciones de ahorro y vivienda. A partir de la

vigencia de la presente ley, las corporaciones de ahorro y vivienda tendrán la naturaleza de bancos comerciales. Para tal efecto, dispondrán de un plazo de treinta y seis (36) meses con el fin de realizar los ajustes necesarios para adecuarse a su nueva naturaleza.

Los establecimientos bancarios que posean participación accionaría en corporaciones de ahorro y vivienda que se conviertan en bancos comerciales en virtud de lo dispuesto en la presente ley, deberán enajenar dicha participación dentro de los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley.

Artículo 6°. Consejo superior de vivienda. **Aparte tachado INEXEQUIBLE** Créase el Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda.

El Consejo estará conformado así:

1. El Ministro de Desarrollo Económico o su delegado, quien lo presidirá.

2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público o su delegado.

3. El Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado.

4. El Superintendente Bancario o su delegado.

5. El Superintendente de Valores o su delegado.

6. El Superintendente de Sociedades o su delegado.

7. El Superintendente de Subsidio Familiar o su delegado.

8. Un representante de las organizaciones populares de vivienda.

9. Un representante de los constructores.

10. Un representante de los establecimientos de crédito.

11. Un representante de los usuarios de crédito individual de vivienda, elegido de

conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

12. Un representante de los trabajadores, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

13. Un representante de las Cajas de Compensación Familiar, elegido por el Consejo Superior de Subsidio Familiar.

14. Un representante del sector inmobiliario nacional, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

El Consejo contará con una Secretaría Técnica, de conformidad con lo que disponga el reglamento, a quien le corresponderá entre sus funciones, la de calcular y divulgar el valor diario de la Unidad de Valor Real.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

Parágrafo. El Consejo creado en este artículo asumirá las funciones del Consejo Superior de Vivienda de que trata la Ley 3a. de 1991.

Artículo 7°. Reuniones y funciones del consejo superior de vivienda. El Consejo Superior de Vivienda se reunirá como mínimo dos veces al año y tendrá las siguientes funciones:

1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación y ejecución de la Política de Vivienda, particularmente la de interés social.

2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de

impuestos, tarifas, tasas.

3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda.

4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, consagrado en la presente ley.

5. Establecer y divulgar las estadísticas que afecten a la construcción y financiación de vivienda.

6. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.

7. ****Aparte tachado INEXEQUIBLE**** Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención temporal en los márgenes de intermediación de los créditos destinados a la financiación de vivienda.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

8. Recomendar los seguros y riesgos que deban tener los activos que se financien.

9. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios.

10. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.

11. Las demás que le asigne la ley.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo el aparte tachado contenido en el numeral 7° que se declara INEXEQUIBLE. Aclara la Corte: *La EXEQUIBILIDAD de este precepto se declara en el entendido de que las funciones confiadas al Consejo Superior de Vivienda son únicamente de asesoría*".

Capítulo II Recursos para la financiación de vivienda

Artículo 8°. Recursos para la financiación de vivienda. Además de las operaciones autorizadas por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sin perjuicio de las facultades de las Superintendencias Bancaria y de Valores en sus áreas de competencia, el Gobierno Nacional reglamentará nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda, expresadas en UVR, de conformidad con las disposiciones de la presente ley, y establecerá estímulos especiales para canalizar recursos del ahorro remunerado a la vista con destino a la financiación de vivienda.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1192-01** de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

Mediante**Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**. Sin embargo esta sentencia en la parte resolutiva no se manifestó sobre este artículo, pero en la parte motiva expresó, "La Corte encuentra que el Congreso en dichas normas establece las reglas generales que en la materia deberá desarrollar el Presidente de la República. Bajo esa perspectiva, a la cual se circunscribe ahora la Corte, las disposiciones en referencia son constitucionales, si bien la exequibilidad de las mismas es relativa. Por su aspecto material serán examinadas posteriormente por esta Corporación en otros procesos."

Artículo 9°. Bonos hipotecarios. **Modificado por laLey 1753 de 2015, nuevo texto:**

Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos.

Nota de vigencia

Inciso modificado por el artículo **48** de la **Ley 1753 de 2015**, publicada en el Diario Oficial No. 49538 de 9 de junio de 2015: "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país"*. Tener en cuenta la temporalidad de cuatro años de los planes de desarrollo, según puede deducirse de lo establecido por la Constitución Política en sus artículos 339, 340, 341 y 342, y por la Ley 152 de 1994 en los artículos 13, 14 y 25.

Texto original de la Ley 546 de 1999

Bonos hipotecarios. Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR, los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos:

1. Serán títulos valores de contenido crediticio.

2. Serán emitidos por los establecimientos de crédito y tendrán como finalidad exclusiva cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo.

3. Los créditos que obtengan financiación mediante la emisión de bonos hipotecarios

deberán estar garantizados con hipotecas de primer grado, que no podrán garantizar ninguna otra obligación.

4. Los créditos que hayan sido financiados con bonos hipotecarios no podrán ser vendidos, ni cedidos o transferidos de ninguna manera, ni sometidos a ningún gravamen, ni utilizados como garantías por el emisor de los respectivos bonos, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente.

Con todo, el establecimiento de crédito emisor podrá convenir con otro establecimiento de crédito que éste asuma la obligación de pagar los bonos, para lo cual cederá la correspondiente cartera hipotecaria, de conformidad con las normas que al respecto expida el Gobierno Nacional, siempre que dichas operaciones cuenten con la autorización de la Superintendencia Bancaria, previo concepto favorable del Consejo Asesor y el consentimiento de la Asamblea de los tenedores de bonos.

5. El emisor, o quien haya asumido la obligación de pagar los bonos, será responsable por la administración y gestión de los activos que se financien mediante los mismos, ante los tenedores de dichos bonos. Para el efecto, deberá suscribir un contrato de administración.

6. La Superintendencia Bancaria establecerá obligaciones de revelación contable que garanticen el adecuado conocimiento del público sobre el valor de aquella parte de los activos que, no obstante figurar en el balance de los establecimientos de crédito, no forman parte de la prenda general de los acreedores de los mismos, en caso de liquidación de la entidad emisora, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.

7. La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los bonos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los bonos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados y podrán negociarse a través de las Bolsas de Valores.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1192-01** de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**. Sin embargo esta sentencia en la parte resolutiva no se manifestó sobre este artículo, pero en la parte motiva expresó, "La Corte encuentra que el Congreso en dichas normas establece las reglas generales que en la materia deberá desarrollar el Presidente de la República. Bajo esa perspectiva, a la cual se circunscribe ahora la Corte, las disposiciones en referencia son constitucionales, si bien la exequibilidad de las mismas es relativa. Por su aspecto material serán examinadas posteriormente por esta Corporación en otros procesos."

Artículo 10. **Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación.** Cuando por cualquier circunstancia se decida liquidar un establecimiento de crédito que tenga en circulación bonos hipotecarios, o que haya asumido la obligación de pagarlos de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo anterior, se aplicarán en relación con los bonos hipotecarios, las siguientes normas:

1. Se entenderá que tanto los créditos financiados mediante dichos bonos, como los fondos recaudados para aplicar a los mismos y las garantías o derechos que los amparen o respalden, pertenecen a los tenedores de los bonos y no a la entidad en liquidación. Para el efecto, se identificarán los créditos y demás activos que pertenecen al conjunto de tenedores de cada una de las emisiones, a las que se les dará, para todos los efectos, tratamiento separado.

En el caso previsto en el presente artículo, los créditos hipotecarios que respaldan los bonos no constituirán parte de la prenda general de los acreedores del emisor o de quien haya asumido la obligación de pagarlos en el proceso de liquidación y, por lo tanto, estarán excluidos de la masa de bienes del mismo para cualquier efecto legal.

2. En ningún caso la entidad en liquidación podrá ceder, con la responsabilidad de pagar los bonos, la cartera hipotecaria.

3. La Superintendencia de Valores convocará a las asambleas de tenedores de tales títulos para que decidan, respecto de cada emisión, bien sobre la enajenación de los créditos y el correspondiente prepago total de los respectivos bonos, o bien sobre la cesión a otro

establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos, del contrato de administración de los bonos, incluyendo la cesión de los créditos y de sus respectivas garantías, y la entrega de los fondos recaudados y de los pendientes de recaudo y de las demás garantías o derechos que los amparen o respalden. En el evento de cesión del contrato de administración, el cesionario sólo será responsable de la administración de la emisión.

4. Si se optare por la enajenación de los créditos otorgados bajo este sistema y por cualquier razón quedare un remanente después del pago de los bonos hipotecarios, éste se restituirá a la entidad en liquidación.

Parágrafo 1°. En caso de que se decida la venta de los activos hipotecarios o la cesión del contrato de administración, se entenderá que los tenedores de bonos pierden su calidad de acreedores de la entidad en liquidación.

En caso de que, dentro del término de noventa días, no se decida la cesión del contrato de administración de la emisión o la venta de los activos, no se aplicará lo previsto en el presente artículo y, por lo mismo, los activos hipotecarios se reintegrarán a la masa de la liquidación y los tenedores de los bonos se entenderán reconocidos por sus respectivas acreencias, en el proceso liquidatorio.

Parágrafo 2°. Si algún establecimiento de crédito o una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos acepta la cesión del contrato de administración, deberá informar al depósito centralizado de valores donde se encuentran inscritos los bonos, que dicha emisión sólo cuenta con la garantía de la cartera hipotecaria.

Parágrafo 3°. Para todos los efectos legales, las operaciones a que se refiere el numeral tercero del presente artículo se entenderán perfeccionadas con el solo acuerdo entre el representante legal de los tenedores de bonos y el nuevo administrador o el adquiriente de la cartera hipotecaria, según fuere el caso. Dicho acuerdo será suficiente para que el nuevo administrador o el nuevo propietario de los créditos se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente las garantías cedidas o los créditos enajenados, con las facultades que correspondían al anterior administrador, o al acreedor, según el caso.

Artículo 11. Creadores de mercado. El Gobierno Nacional establecerá condiciones que permitan a las personas jurídicas sometidas a la vigilancia y control de las Superintendencias Bancaria o de Valores, que cuenten con la capacidad financiera y la liquidez que determine el Gobierno Nacional, para actuar como originadores y como creadores de mercado de los bonos y títulos hipotecarios a que se refiere la presente ley. Para estos propósitos, el Gobierno Nacional diseñará y adoptará mecanismos que permitan otorgar cobertura de riesgos de tasas de interés, de liquidez y de crédito, entre otros.

El Gobierno Nacional creará y promoverá los mecanismos necesarios que aseguren el mercado secundario de los bonos y títulos hipotecarios y las condiciones en que se ofrezcan tales mecanismos.

Capítulo III
Titularizaciones

Artículo 12. Titularización de cartera hipotecaria y de los contratos de leasing habitacional. ***Modificado por la Ley 1328 de 2009, nuevo texto:**** Sin perjuicio de la autorización legal con que cuentan las sociedades fiduciarias, los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1º de la presente ley podrán emitir títulos representativos de (i) cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, y (ii) contratos de leasing habitacional, para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan y los bienes inmuebles que constituyen su objeto para el caso de contratos de leasing habitacional, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos sólo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.
Los establecimientos de crédito podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1" de la presente ley también podrán transferir su cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, así como los contratos de leasing habitacional incluyendo los bienes inmuebles que constituyen su objeto, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que éstas emitan títulos hipotecarios con sujeción a la normatividad aplicable a la titularización de tales activos hipotecarios. Los títulos hipotecarios emitidos a partir de contratos de leasing habitacional se sujetarán a las mismas reglas, condiciones y beneficios aplicables a los títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización de cartera hipotecaria en los términos definidos en la presente ley y en sus normas reglamentarias pertinentes.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilicen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la ***Ley 964 de 2005***o en la norma que lo sustituya o modifique.

El Gobierno Nacional señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos hipotecarios, promoviendo su homogeneidad y liquidez.

En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

Parágrafo. la transferencia de cualquier crédito, garantía, contrato o derecho sobre los mismos, que se realice en desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, no producirá efectos de novación y se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente o mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no generará derechos o gastos notariales ni impuesto de timbre.

En los procesos de titularización de contratos de leasing habitacional, la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles objeto de dichos contratos se perfeccionará en cabeza de las sociedades titularizadoras, de las sociedades fiduciarias o de las otras instituciones que autorice el Gobierno Nacional, mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Para tal efecto, en el documento de cesión correspondiente se deberá dejar constancia de que la misma tiene por fundamento exclusivo el desarrollo de un proceso de titularización del contrato de leasing habitacional. Sólo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional a favor del locatario, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

la Superintendencia Financiera tendrá, respecto de los procesos de titularización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso del artículo 15 de la Ley 35 de 1993.

Nota de Vigencia

Artículo modificado por el artículo 71 de la **Ley 1328 de 2009**, publicada en el Diario Oficial No. 47411 de 15 de julio de 2009.

Texto original del Decreto 656 de 1994

Artículo 12. Titularización de cartera hipotecaria. Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la presente ley podrán emitir títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos sólo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Los establecimientos de crédito podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito también podrán transferir sus créditos, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que éstas emitan títulos, en las condiciones previstas en el presente artículo, para ser colocadas entre el público.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilicen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que éste se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier otro proceso de naturaleza concursal.

La Superintendencia de Valores señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

Parágrafo. La cesión de cualquier crédito, garantía o derecho sobre los mismos, que se realice para movilizar activos financieros en desarrollo de lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, no producirá efectos de novación y sólo requerirá para perfeccionarse que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 35 de 1993, o en la norma que lo sustituya o modifique, y a sus reglamentos. La Superintendencia Bancaria tendrá, respecto de los procesos de movilización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso de dicha norma.

Artículo 13. Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios. En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la universalidad o masa que constituyen los créditos subyacentes y/o las garantías que los amparen.

Artículo 14. Sociedades titularizadoras. Las sociedades titularizadoras de que trata la presente ley, tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios y estarán sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Valores.

Nota de vigencia

Establece el artículo 169 de la **Ley 1753 de 2015**, publicada en el Diario Oficial No. 49538 de 9 de junio de 2015: "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país"*. "***SOCIEDADES TITULARIZADORAS.*** *Las sociedades titularizadoras creadas por el artículo 14 de la Ley 546 de 1999 podrán titularizar activos no hipotecarios según lo previsto en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009.'. El editor destaca la temporalidad de cuatro años de los planes de desarrollo, según puede deducirse de lo establecido por la Constitución Política en sus artículos 339, 340, 341 y 342, y por la Ley 152 de 1994 en los artículos 13, 14 y 25*".

Artículo 15. Autorización al gobierno. Autorízase a la Nación para que, directamente o por intermedio del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, participe en el capital de una o más sociedades titularizadoras.

Capítulo IV Régimen tributario de los bonos hipotecarios y de los títulos representativos de cartera hipotecaria

Artículo 16. Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda. ****Modificado por la Ley 964 de 2005, nuevo texto:**** Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco (5) años. Los títulos y bonos aquí previstos, podrán dividirse en cupones representativos de capital y/o intereses. En todo caso, los títulos o bonos deberán contemplar condiciones de amortización similares a las de los créditos que les dieron origen.
Para efectos de gozar del beneficio de que trata este artículo, los títulos o bonos no podrán ser readquiridos o redimidos por su emisor.

Gozarán del beneficio aquí consagrado los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, que se coloquen en el mercado dentro de los once (11) años siguientes a la fecha de expedición de la presente ley.

En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento de valor de dichos títulos o bonos constituirá un ingreso gravable.

Nota de Vigencia

Artículo modificado por el artículo 81 de la **Ley 964 de 2005**, publicada en el Diario Oficial No. 45963 de 08 de julio de 2005.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1192-01** de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno.

Texto original de la Ley 546 de 1999

Artículo 16. Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco (5) años. Los títulos y bonos aquí previstos, que estarán expresados en UVR, podrán dividirse en cupones representativos de capital y/o intereses. En todo caso, los títulos o bonos deberán contemplar condiciones de amortización similares a las de los créditos que les dieron origen.

Para efectos de gozar del beneficio de que trata este artículo, los títulos o bonos no podrán ser readquiridos o redimidos por su emisor.

Gozarán del beneficio aquí consagrado los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, que se coloquen en el mercado dentro de los cinco (5) años siguientes a la fecha de expedición de la presente ley.

En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento de valor de dichos títulos o bonos constituirá un ingreso gravable.

Capítulo V Régimen de financiación de vivienda a largo plazo

Artículo 17. Condiciones de los créditos de vivienda individual. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo primero de la presente ley, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:
1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada o a la construcción de vivienda individual.

2. ****CONDICIONALMENTE exequible**** Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva.

3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.

4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.

5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje, que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.

6. ****CONDICIONALMENTE exequible**** La primera cuota del préstamo no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional.

7. ****CONDICIONALMENTE exequible**** Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Bancaria.

8. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

9. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.

10. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1o. de la presente ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna. Se aplicarán a estas operaciones todas las demás disposiciones previstas en esta ley para los créditos destinados a la financiación de vivienda individual.

Adicionalmente y a solicitud del deudor, las obligaciones establecidas en UPAC por los establecimientos de crédito y por todas las demás entidades a que se refiere el artículo 1o. de la presente ley, podrán redenominarse en moneda legal colombiana en las condiciones establecidas en el inciso anterior.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1544-00** de 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, con las siguientes salvedades y condicionamientos: La EXEQUIBILIDAD de este precepto se declara únicamente si se lo entiende y aplica bajo las siguientes condiciones: El numeral 2 sólo es EXEQUIBLE en el entendido de que la tasa de interés remuneratoria a que se refiere no incluirá el valor de la inflación, será siempre inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera, según certificación de la Superintendencia Bancaria, y su máximo será determinado por la Junta Directiva del Banco de la República, conforme a lo resuelto por la Corte Constitucional :, en sentencias C-481-99 del 7 de julio de 1999 y C-208-00 del 1 de marzo de 2000. Una vez se comunique el presente fallo, y la Junta Directiva del Banco de la República proceda a fijar la tasa máxima de interés remuneratorio, la norma legal, con el condicionamiento que precede, se aplicará de manera obligatoria e inmediata tanto a los créditos nuevos como a los ya otorgados. Los créditos que se encuentren vigentes al momento de la comunicación de esta providencia y en los cuales hubieren sido pactados intereses superiores al máximo que se fije, deberán reducirse al tope máximo indicado, que será aplicable a todas las cuotas futuras. Los intereses remuneratorios se calcularán sólo sobre los saldos insolutos del capital, actualizados con la inflación. El numeral 6 sólo es EXEQUIBLE en el entendido de que las expresiones "primera cuota" se refieren no solamente a la primera del préstamo, sino también a la primera que se pague luego de una reestructuración del crédito, de conformidad con el artículo 220 de la Ley 546 de 1999. El numeral 7 se declara EXEQUIBLE únicamente si se entiende que la Superintendencia Bancaria no podrá aprobar ningún plan de amortización en materia de financiación de vivienda en cuya virtud en las cuotas mensuales sólo se paguen intereses. En todas las cuotas, desde la primera, tales planes deben contemplar amortización a capital, con el objeto de que el saldo vaya disminuyendo, sin que ello se pueda traducir en ningún caso en incremento de las cuotas que se vienen pagando, para lo cual, si es necesario, podrá ampliarse el plazo inicialmente pactado. En las cuotas mensuales, si así lo quiere el deudor, se irá pagando la corrección por inflación a medida que se causa. Bajo cualquiera otra interpretación, estos numerales se declaran INEXEQUIBLES.

Artículo 18. Desembolsos. *Los créditos a que se refiere el artículo anterior podrán ser*

desembolsados por los establecimientos de crédito en moneda legal o a solicitud del deudor, en bonos hipotecarios expresados en UVR, en los términos que establezcan las Superintendencias Bancaria y de Valores, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias. En todo caso, los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social tendrán que ser desembolsados en moneda legal colombiana y podrán ser otorgados en moneda legal colombiana.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

Artículo 19. Intereses de mora. *_Aparte tachado INEXEQUIBLE_* En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuando se pacten, se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia, los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial o se someta el incumplimiento a la justicia arbitral en los términos establecidos en la correspondiente cláusula compromisoria. El interés moratorio incluye el remuneratorio.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández, por unidad de materia con los artículo 35, 36 y 37.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. En los términos de la Sentencia.

Artículo 20. Homogeneidad contractual. ***Declarado CONDICIONALMENTE exequible**** La Superintendencia Bancaria establecerá condiciones uniformes para los documentos contentivos de las condiciones del crédito y sus garantías, mediante los cuales se formalicen las operaciones activas de financiación de vivienda individual a largo plazo. Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información clara y comprensible, que incluya como mínimo una proyección de lo que serían los intereses a pagar en el próximo año y los que se cobrarán con las cuotas mensuales en el mismo período, todo ello de conformidad con las instrucciones que anualmente imparta la Superintendencia Bancaria. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa, que los cambios en tales supuestos, implicarán necesariamente modificaciones en los montos proyectados. Con base en dicha información los deudores podrán solicitar a los establecimientos de crédito acreedores, durante los dos primeros meses de cada año calendario, la reestructuración de sus créditos para ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago, pudiéndose de ser necesario, ampliar el plazo inicialmente previsto para su cancelación total.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado CONDICIONALMENTE exequible por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Aclara la Corte: "en el entendido de que la reestructuración del crédito pedida por el deudor dentro de los dos primeros meses de cada año, si hay condiciones objetivas para ello, debe ser aceptada y efectuada por la institución financiera. En caso de controversia sobre tales condiciones objetivas, decidirá la Superintendencia Bancaria. Bajo cualquiera otra interpretación, el artículo SE DECLARA inexequible.

Artículo 21. Deber de información. Los establecimientos de crédito deberán suministrar información cierta, suficiente, oportuna y de fácil comprensión para el público y para los deudores respecto de las condiciones de sus créditos, en los términos que determine la Superintendencia Bancaria.

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información en las condiciones del presente artículo.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

Artículo 22. Patrimonio de familia. Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente ley podrán constituir, sobre los inmuebles adquiridos, patrimonio de familia inembargable por el valor total del respectivo inmueble, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 60 de la Ley 9a. de 1989 y 38 de la Ley 3a. de 1991.

Lo previsto en el inciso anterior sólo tendrá efecto cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del

inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.
Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, una vez constituido el patrimonio de familia inembargable y mientras que la deuda se encuentre vigente, éste no podrá ser levantado sin la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura pública mediante la cual se solemnice el acto.

Artículo 23. Derechos notariales y gastos de registro. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.
Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía.

Artículo 24. Cesión de créditos hipotecarios. ****Modificado por la Ley 1537 de 2012, nuevo texto:**** 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 1° 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".

Nota de Vigencia

Artículo modificado por el artículo 38 de la **Ley 1537 de 2012**, publicado en el Diario Oficial No. 48467 el Miércoles, 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.*"

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo por ineptitud de la demanda, mediante **Sentencia C-785-14** de 22 de octubre de 2014, Magistrado Ponente Dr. Jorge Iván Palacio Palacio.

Texto original de la Ley 1415 de 2011

Artículo 24. Cesión de créditos. En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera.

Para tal efecto, los establecimientos de crédito 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. Dicha cesión tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del Código Civil.

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

Artículo 25. Crédito para la construcción de vivienda. *Declarado CONDICIONALMENTE exequible* A los créditos que se otorguen para financiar proyectos

de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en el artículo 17, numerales 2, 4, y el artículo 18 anterior. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas.

Notas Jurisprudenciales*

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la Sentencia C-955-00.

Artículo declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Aclara la Corte: "*en el entendido de que también son aplicables a los constructores los condicionamientos que en este Fallo se hacen sobre la constitucionalidad del artículo 17 de la misma Ley, pagarán también los intereses más bajos, y el Gobierno, al desarrollar la Ley, deberá fijar condiciones especiales para sus créditos, en cuanto incidan en los costos de la construcción, todo lo cual deberá reflejarse en los precios de venta de las viviendas*".

Capítulo VI Vivienda de interés social

Artículo 26. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

Con el propósito de garantizar la reactivación de la construcción en beneficio de los adquirentes, amplíase hasta el 30 de junio del año 2000, el plazo para que los municipios, distritos y la Isla de San Andrés adopten los planes de ordenamiento territorial previstos en la Ley 388 de 1997 y prorróganse por tres (3) meses los plazos contemplados en la Ley 505 de 1999, excepto los del artículo 10 de dicha ley.

El Gobierno Nacional establecerá estímulos en materia de asignación de recursos para vivienda, equipamiento e infraestructura vial y de servicios, que no constituyan transferencias, dirigidos a los municipios y distritos que hayan adoptado su plan de ordenamiento territorial antes del 30 de junio del año 2000.

Parágrafo 1°. Para aquellos municipios que se erijan con posterioridad a la promulgación de esta ley establécese el plazo hasta por dos (2) años, contados a partir de la elección del primer alcalde municipal para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley 388 de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

Parágrafo 2°. Amplíase el plazo hasta por un año más, contado a partir de la vigencia de la presente ley para los municipios que hayan sido erigidos dentro del año anterior a la promulgación de esta misma ley, para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios establecidos para tales efectos y referidos en la Ley 388 de 1997 y las concordantes que la modifiquen o adicionen.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

Artículo 27. Criterios para la distribución regional de los recursos del subsidio para vivienda de interés social. Los recursos nacionales del subsidio familiar para vivienda de interés social previstos en la Ley 3 de 1991, se distribuirán según lo establezca el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional, el cual deberá contemplar, entre otros, criterios técnicos que maximicen el beneficio social de las respectivas inversiones, contribuya regionalmente a la equidad, permita atender las calamidades originadas por desastres naturales, potencialicen los programas de VIS por autogestión o sistemas asociativos y el

mejoramiento de la vivienda VIS.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

Artículo 28. Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social. Las entidades financieras deberán destinar anualmente, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del incremento de la cartera bruta de vivienda, al otorgamiento de crédito para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social. El Gobierno Nacional reglamentará el porcentaje y las condiciones especiales que deberán destinarse a la vivienda de los *minusválidos*.
La obligación prevista en el inciso primero del presente artículo se entenderá cumplida si las respectivas entidades demuestran que, durante el período estipulado, efectuaron inversiones en bonos hipotecarios o títulos hipotecarios originados en procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social subsidiable por la misma cuantía.

Parágrafo. ***Declarado CONDICIONALMENTE exequible*** Para toda la vivienda de interés social la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de once (11) puntos durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Expresión subrayada "minusválidos" declarada CONDICIONALMENTE exequible, en el entendido que debe reemplazarse por la expresión *"personas en situación de discapacidad"*, mediante **Sentencia C-458-15** según Comunicado de Prensa 30 de 22 de Julio de 2015, Magistrada Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado.

Mediante **Sentencia C-1146-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Vladimiro Naranjo Mesa, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Parágrafo declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Aclara la Corte: "en el entendido de que de la tasa prevista deberá deducirse la inflación y, en lo sucesivo, cuando ya el tope señalado pierda vigencia, será la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con sus facultades constitucionales y legales, la autoridad competente para los efectos de fijar las condiciones de financiación de créditos de vivienda de interés social, las cuales deben ser las más adecuadas y favorables, a fin de que consulten la capacidad de pago de los deudores y protejan su patrimonio familiar, también bajo el entendido de que la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y será inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda".

Artículo 29. Destinación de subsidios para vivienda de interés social. *Modificado por la *Ley 1114 de 2006*. nuevo texto:* De conformidad con el artículo 51 y el numeral 2 del artículo 359 de la Constitución Nacional, de los recursos del Presupuesto Nacional se asignará una suma anual como mínimo equivalente a un millón cuatro mil novecientos uno (1.004.901) salarios mínimos mensuales legales vigentes, con el objeto de destinarlos al otorgamiento de Subsidios de Vivienda de Interés Social Urbana y Rural. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recorte presupuestal.

Nota de Vigencia

Párrafo 1° con el título modificados por el artículo 1 de la **Ley 1114 de 2006**, publicada en el Diario Oficial No. 46494 de 27 de diciembre de 2006.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Aparte subrayado del texto original declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1192-01** de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra

Texto original de la Ley 546 de 1999

Artículo 29. Destinación de subsidios a la vivienda de interés social subsidiable. De conformidad con el numeral 2 del artículo 359 de la Constitución Política, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, se asignará de los recursos del presupuesto nacional una suma anual equivalente a ciento cincuenta mil millones de pesos ($150.000.000.000.00) expresados en UVR, con el fin de destinarlos al otorgamiento de subsidios para la Vivienda de Interés Social, VIS, subsidiable. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recortes presupuestales.

Para dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política de Colombia las entidades del Estado o de carácter mixto, que promuevan, financien, subsidien o ejecuten planes de vivienda de interés social subsidiable, directa o indirectamente diseñarán y ejecutarán programas de vivienda urbana y rural, especialmente para las personas que devengan hasta dos (2) salarios mínimos y para los desempleados. Dichos programas se realizarán en distintas modalidades en los términos de la Ley 3a. de 1991.

Parágrafo 1°. ***Modificado por la Ley 1114 de 2006, nuevo texto:*** El Gobierno destinará anualmente el 20% de los recursos presupuestales apropiados para VIS rural. Al final de cada vigencia si no se hubiese colocado el total de los recursos en la vivienda rural, el remanente se destinará a atender la demanda urbana.

Nota de Vigencia

Parágrafo modificado por el artículo 1° de la **Ley 1114 de 2006**, publicada en el Diario Oficial No. 46494 de 27 de diciembre de 2006.

Texto original de la Ley 546 de 1999

Parágrafo 1°. El Gobierno Nacional destinará anualmente el veinte por ciento (20%) de los recursos presupuestales apropiados para el subsidio a la vivienda de interés social VIS para atender la demanda de la población rural. Al final de cada semestre si no se hubiere colocado el total de los recursos en la vivienda rural, el remanente se destinará a atender la demanda urbana.

Parágrafo 2°. ****Modificado por la Ley 1114 de 2006, nuevo texto:**** Los oficiales, suboficiales y soldados profesionales de las Fuerzas Militares; los oficiales, suboficiales y miembros del nivel ejecutivo, agentes de la Policía Nacional; el personal civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Militares y de Policía Nacional; el personal docente oficial; los docentes vinculados a establecimientos educativos privados; los trabajadores independientes y quienes devenguen salario integral, podrán afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro. La afiliación se hará previa solicitud del interesado a través de ahorro voluntario de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.
En ningún caso este ahorro voluntario hará parte del ahorro ordinario que a la Caja de Vivienda Militar hagan los oficiales, suboficiales, nivel ejecutivo, agentes, soldados profesionales, y personal civil o no uniformado del Ministerio de Defensa Nacional, Fuerzas Militares y Policía Nacional. Las cesantías de este personal continuarán siendo transferidas a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para su administración, conforme lo establecido en el Decreto 353 de 1994, modificado por la Ley 973 de julio de 2005.

Los colombianos residentes en el exterior podrán afiliarse al Fondo Nacional del Ahorro bajo las mismas condiciones previstas en el presente parágrafo.

Nota de Vigencia

Parágrafo adicionado por el artículo 1 de la **Ley 1114 de 2006**, publicada en el Diario Oficial No. 46494 de 27 de diciembre de 2006.

Texto original de la Ley 546 de 1999

Parágrafo 2°. Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3°. ***Adicionado por la Ley 1114 de 2006:*** Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la *población minusválida*. Las viviendas para *minusválidos* no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Notas de Vigencia

Parágrafo modificado por el artículo 1° de la **Ley 1114 de 2006**, publicada en el Diario Oficial No. 46494 de 27 de diciembre de 2006. El texto es identico al texto originalmente numerado como parágrafo 2o.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Expresiones subrayadas "*población minusválida*" y "*minusválidos*" declaradas CONDICIONALMENTE exequibles, en el entendido que debe reemplazarse por la expresión *“personas en situación de discapacidad”*, mediante **Sentencia C-458-15** según Comunicado de Prensa 30 de 22 de Julio de 2015, Magistrada Ponente Dra. Gloria Stella Ortiz Delgado.

Parágrafo 3° adicionado por la Ley 1114 de 2006 declarado EXEQUIBLE, los el cargo analizado, por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-536-12** de 11 de julio de 2012, Magistrada Ponente Dra. Adriana María Guillén Arango.

Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1192-01** de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

Artículo 30. Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera vis subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera vis subsidiable. El Gobierno Nacional, a través de Fogafín, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.
Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

La junta directiva del Inurbe, con el voto favorable del Ministro de Desarrollo Económico, determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.

CONCORDANCIAS

Artículo 31. Derechos notariales y gastos de registro. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable.
Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social, que en razón de su cuantía pueda ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 22, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía. Igualmente la cancelación de los gravámenes será considerado un acto sin cuantía.

Parágrafo. Lo previsto en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las normas que establezcan tarifas más favorables, respecto de actos relativos a viviendas de interés social.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

Artículo 32. Recursos de FINAGRO para vivienda de interés social rural**.** Destínese el veinte por ciento (20%) de los recursos provenientes de las inversiones forzosas con que cuenta

FINAGRO, a la financiación de vivienda de interés social rural, bien sea para la construcción de programas o para la adquisición, mejoramiento y construcción individual en sitio propio, en las condiciones que para el efecto establezca la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, con sujeción a lo dispuesto por el Consejo Superior de Vivienda.

Parágrafo 1°. En aquellos casos en que por razón de la demanda los recursos previstos en el presente artículo no se utilicen, FINAGRO podrá destinarlos al fomento agrícola a través del financiamiento de las actividades agropecuarias de conformidad con las disposiciones vigentes y su objeto social.

Parágrafo 2°. Para los efectos de lo previsto en este artículo, FINAGRO realizará de manera permanente actividades tendientes a promocionar esta línea de financiamiento.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

Artículo 33. Beneficiarios del subsidio. Los beneficiarios de subsidio de vivienda que habiendo perdido la misma por imposibilidad de pago, podrán obtener de nuevo el subsidio de vivienda por una sola vez más y previa solicitud a las instituciones encargadas de su asignación.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita de funciones del Gobierno, ni de otro órgano del Poder Público.

Artículo 34. **Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social.** Lo dispuesto en la presente ley será aplicable a los créditos para construcción y financiación de vivienda de interés social en lo que no contradiga sus disposiciones especiales.

Para efectos de la presente ley, se entenderá por vivienda de interés social la que cumpla los requisitos establecidos por la legislación vigente en esta materia.

Capítulo VII Mecanismos de solución de conflictos

Artículo 35. Pacto arbitral. *_Declarado INEXEQUIBLE_*

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-1140-00**.

Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

Artículo texto original declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita del Ejecutivo.

Texto original de la Ley 546 de 1999

Artículo 35. Se aplicarán las reglas previstas en el presente capítulo cuando entidades financieras que otorguen créditos para la construcción o adquisición de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley, pacten con los deudores de dichos créditos cláusulas compromisoria o compromiso, con el objeto de deferir a un tribunal lo relacionado con el cumplimiento y la ejecución forzada de las obligaciones derivadas de dichos créditos.

La cláusula compromisoria o el compromiso deberá constar por escrito.

En los eventos de cesión de los créditos que se otorguen en desarrollo de lo previsto en la presente ley, se entenderá que el adquirente se subroga, para todos los efectos legales, en la posición del acreedor original.

El tribunal de arbitramento decidirá en derecho.

Parágrafo 1°. El pacto arbitral no se aplicará para los conflictos suscitados por la reliquidación de los deudores en el sistema UPAC.

Parágrafo 2°. Solamente por solicitud expresa del deudor podrá pactarse el procedimiento de arbitramento.

Artículo 36. Procedimiento arbitral. **Declarado INEXEQUIBLE**

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-1140-00**.

Artículo texto original declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita del Ejecutivo.

Texto original de la Ley 546 de 1999

Artículo 36. Los procesos que, en relación con los asuntos mencionados en el artículo anterior, se sometan a la justicia arbitral, se adelantarán conforme al trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil para los procesos de ejecución con título hipotecario. Para su desarrollo, los árbitros tendrán las mismas funciones, deberes, facultades y atribuciones legalmente asignadas a los jueces en relación con dichos procedimientos. No obstante, contra las decisiones del tribunal de arbitramento, las partes sólo podrán intentar los recursos que de acuerdo con las normas legales sobre arbitramento proceden dentro del proceso arbitral.

Las medidas cautelares y la ejecución de la sentencia podrán ser ordenadas y practicadas por los árbitros o por quienes designen para obrar en su nombre, conforme a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil y demás normas aplicables. Los árbitros podrán comisionar a las autoridades correspondientes, con las mismas atribuciones de los jueces de la República, para la práctica de las medidas mencionadas. Igualmente, podrán requerir la colaboración de las autoridades, con las mismas atribuciones que corresponden a los jueces de la República, para lo relacionado con la ejecución de las providencias, diligencias de entrega y demás actuaciones que se hagan necesarias para cumplir sus decisiones.

En lo no previsto en este capítulo, los tribunales de arbitramento se regirán por las disposiciones vigentes en materia de arbitramento, y en particular por las contenidas en el Decreto 2279 de 1989, la Ley 23 de 1991, el Decreto 2651 de 1991, la Ley 446 de 1998, el Decreto 1818 de 1998, la Ley 510 de 1999 y las demás que en el futuro las adicionen, complementen, modifiquen o sustituyan. No obstante, cuando de acuerdo con dichas disposiciones se requiera la citación de terceros que no estipularon el pacto arbitral, la imposibilidad de su notificación o la falta de su adhesión al pacto arbitral, no conlleva la extinción de los efectos del compromiso o los de la cláusula compromisoria, pero se entenderá que el efecto del respectivo fallo no se les podrá hacer extensivo. Los honorarios y funcionamiento del tribunal, se regirán por el reglamento.

Parágrafo. Los árbitros serán seleccionados de listas integradas mediante concurso público que será organizado por el Consejo Superior de la Judicatura entre personas que reúnan los requisitos exigidos para ser juez civil de circuito.

Artículo 37. Costas y gastos. *Declarado INEXEQUIBLE*

Notas Jurisprudenciales*

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-1140-00**.

Artículo texto original declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en cuanto, al expedirlo, el Congreso no invadió la órbita del Ejecutivo.

Texto original de la Ley 546 de 1999

Artículo 37. Las costas y los gastos a que haya lugar con ocasión del trámite de los procesos arbítrales previstos en el presente capítulo, incluidos los honorarios de árbitros y secretarios de los tribunales de arbitramento y los gastos fijados por éstos para el desarrollo del proceso arbitral, excluidos los honorarios del abogado del deudor, serán de cargo del acreedor, y su pago se hará conforme a las normas que regulan la materia en el procedimiento arbitral. Sin embargo, en el evento en que el deudor se opusiere a la ejecución y resultase vencido, en el mismo laudo se le condenará a pagar la mitad de dichas costas y gastos, a favor del acreedor. En este caso, el laudo incluirá la liquidación de la respectiva condena.

Parágrafo. El Consejo Superior de la Judicatura coordinará la defensa de los deudores de vivienda de interés social subsidiable por parte de la Defensoría del Pueblo, los estudiantes de derecho en práctica y año social y los consultorios jurídicos de las universidades debidamente autorizados.

Capítulo VIII Régimen de transición

Artículo 38. Denominación de obligaciones en uvr. **Apartes tachados INEXEQUIBLES** Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de vigencia de la presente ley, todas las obligaciones expresadas en UPAC se expresarán en UVR, según la equivalencia que determine el Gobierno Nacional. Vencido este término sin que se hayan modificado los documentos en que consten tales obligaciones, éstas se entenderán expresadas en UVR, por ministerio de la presente ley.

Parágrafo. Las entidades financieras quedan facultadas para redimir en forma anticipada los títulos valores denominados en UPAC. Igualmente, a elección del deudor, se podrán denominar las cuentas de ahorro y demás pasivos, en UVR o en pesos.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES.

Artículo 39. Adecuación de los documentos contentivos de las condiciones de los créditos. Los establecimientos de crédito deberán ajustar los documentos contentivos de las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, desembolsados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley a las disposiciones previstas en la misma. Para ello contarán con un plazo hasta de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente ley.
No obstante lo anterior, los pagarés mediante los cuales se instrumenten las deudas así como las garantías de las mismas, cuando estuvieren expresadas en UPAC o en pesos, se entenderán por su equivalencia, en UVR, por ministerio de la presente ley.

Parágrafo 1°. La reliquidación de los créditos en los términos de que trata el presente capítulo y los correspondientes documentos en los que consten las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, no constituirá una novación de la obligación y por lo tanto, no causará impuesto de timbre.

Parágrafo 2°. ***Aparte tachado INEXEQUIBLE*** Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia de la presente ley, y a solicitud de quien al 31 de diciembre de 1999, pueda acreditar que se encuentra atendiendo un crédito de vivienda que está a nombre de otra persona natural o jurídica, podrá requerir a las entidades financieras para que actualicen la información y se proceda a la respectiva subrogación, siempre y cuando demuestre tener la capacidad de pago adecuada. Obtenida la subrogación, dichos créditos podrán ser objeto de los abonos previstos en este artículo.

****Notas Jurisprudenciales****

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**

Mediante **Sentencia C-1544-00** de 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES.

Artículo 40. Inversión social para vivienda. Con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda, el Estado invertirá las sumas previstas en los artículos siguientes para abonar a las obligaciones vigentes que hubieren sido contratadas con establecimientos de crédito, destinadas a la financiación de vivienda individual a largo plazo y para contribuir a la formación del ahorro que permita formar la cuota inicial de los deudores que hayan entregado en dación en pago sus viviendas, en los términos previstos en el artículo 46.

Parágrafo 1°. Los abonos a que se refiere el presente artículo solamente se harán para un crédito por persona. Cuando quiera que una persona tenga crédito individual a largo plazo para más de una vivienda, deberá elegir aquel sobre el cual se hará el abono e informarlo al o a los respectivos establecimientos de crédito de los cuales sea deudor. Si existiera más de un crédito para la financiación de la misma vivienda, el abono podrá efectuarse sobre todos ellos. En caso de que el crédito haya sido reestructurado en una misma entidad, la reliquidación se efectuará teniendo en cuenta la fecha del crédito originalmente pactado.

Parágrafo 2°. Quien acepte más de un abono en violación de lo dispuesto en este numeral, deberá restituir en un término de treinta (30) días los abonos que hubiera recibido en

desarrollo de lo dispuesto en esta ley y los decretos que la desarrollen; si no lo hiciere incurrirá en las sanciones penales establecidas para la desviación de recursos públicos. La restitución de las sumas abonadas por fuera del plazo antes señalado deberá efectuarse con intereses de mora, calculados a la máxima tasa moratoria permitida por la ley.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, "en los términos de esta providencia".

Artículo 41. Abonos a los créditos que se encuentren al día. **Apartes tachados INEXEQUIBLES* Los abonos a que se refiere el artículo anterior se harán sobre los saldos vigentes a 31 de diciembre de 1999, de los préstamos otorgados por los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda individual a largo plazo así:

1. Cada establecimiento de crédito tomará el saldo en pesos a 31 de diciembre de 1999, de cada uno de los préstamos, que se encuentren al día el último día hábil bancario del año de 1999.

Para efectos de determinar el saldo total de cada obligación, se adicionará el valor que en la

misma fecha tuviere el crédito otorgado por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, en virtud de lo dispuesto por los artículos 11 y 12 del Decreto Extraordinario 2331 de 1998, cuando fuere del caso.

2. El establecimiento de crédito reliquidará el saldo total de cada uno de los créditos, para cuyo efecto utilizará la UVR que para cada uno de los días comprendidos entre el 1° de enero de 1993 y el 31 de diciembre de 1999, publique el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con la metodología establecida en el Decreto 856 de 1999.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1192-01** de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

3. El Gobierno Nacional abonará a las obligaciones que estuvieren al día el 31 de diciembre de 1999 el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación indicada en el numeral anterior, mediante la entrega de los títulos a que se refiere el parágrafo 4° del presente artículo, o en la forma que lo determine el Gobierno Nacional.
Parágrafo 1°. ***Aparte tachado INEXEQUIBLE*** Para la reliquidación de los saldos de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual de largo plazo, otorgados por los establecimientos de crédito en moneda legal, se establecerá una equivalencia entre la DTF y la UPAC, en los términos que determine el Gobierno Nacional, con el fin de comparar el comportamiento de la UPAC con el de la UVR, a efectos de que tengan la misma rebaja que la correspondiente a los créditos pactados en UPAC.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1192-01** de 15 de noviembre de 2001, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Parágrafo 2°. Los establecimientos de crédito tendrán un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la presente ley para efectuar la reliquidación. Los intereses de mora a que hubiere lugar por concepto de cuotas de amortización no atendidas durante este lapso, serán descontados del valor que al deudor moroso le correspondiere por concepto del abono para la reducción del saldo de su crédito.
Parágrafo 3°. Si los beneficiarios de los abonos previstos en el presente artículo incurrieren en mora de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el parágrafo cuarto del presente artículo por dicho valor. En todo caso si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciere efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

Parágrafo 4°. El Gobierno Nacional queda autorizado para emitir y entregar Títulos de Tesorería, TES, denominados en UVR y con el rendimiento que éste determine, con pagos mensuales, en las cuantías requeridas para atender la cancelación de las sumas que se abonarán a los créditos hipotecarios. Dichos títulos serán emitidos a diez (10) años de plazo. Estas operaciones sólo requerirán para su validez del decreto que ordene su emisión y determine las condiciones de los títulos, que podrán emitirse con cargo a vigencias futuras y con base en los recursos provenientes de las inversiones forzosas establecidas por la presente ley.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Aparte subrayado del parágrafo 4° declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-870-03 de 30 de septiembre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1377-00** de 10 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Martha Victoria Sáchica Méndez, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo y parágrafos 1°, 2° y 3° declarados EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados contenidas en los numerales 1°, 3° y parágrafo 1° que se declaran INEXEQUIBLES.

Artículo 42. Abono a los créditos que se encuentren en mora. **Apartes tachados INEXEQUIBLES** Los deudores hipotecarios que estuvieren en mora al 31 de diciembre de 1999, podrán beneficiarse de los abonos previstos en el artículo 40, siempre que el deudor manifieste por escrito a la entidad financiera su deseo de acogerse a la reliquidación del crédito, dentro de los noventa (90) días siguientes a la vigencia de la ley.
Cumplido lo anterior, la entidad financiera procederá a condonar los intereses de mora y a reestructurar el crédito si fuere necesario.

A su turno, el Gobierno Nacional procederá a abonar a dichas obligaciones el monto total de la diferencia que arroje la reliquidación de la deuda, efectuada de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 41 anterior, mediante la entrega al respectivo establecimiento de crédito de los títulos a que se refiere el parágrafo cuarto del mismo artículo 41.

Parágrafo 1°. Si los beneficiarios de los abonos previstos en este artículo incurrieren en mora

de más de doce (12) meses, el saldo de la respectiva obligación se incrementará en el valor del abono recibido. El establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional títulos a los que se refiere el parágrafo 4o. del artículo 41, por dicho valor. En todo caso, si el crédito resultare impagado y la garantía se hiciere efectiva, el establecimiento de crédito devolverá al Gobierno Nacional la parte proporcional que le corresponda de la suma recaudada.

Parágrafo 2°. A las reliquidaciones contempladas en este artículo les serán igualmente aplicables el numeral 1 del artículo 41 anterior, así como lo previsto en los parágrafos 1o. y 2o. del mismo artículo.

Parágrafo 3°. Los deudores cuyas obligaciones se encuentren vencidas y sobre las cuales recaigan procesos judiciales que dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley decidan acogerse a la reliquidación de su crédito hipotecario, tendrán derecho a solicitar suspensión de los mencionados procesos. Dicha suspensión podrá otorgarse automáticamente por el juez respectivo. En caso de que el deudor acuerde dentro del plazo la reliquidación de su obligación, de conformidad con lo previsto en este artículo el proceso se dará por terminado y se procederá a su archivo sin más trámite. Si dentro del año siguiente a la reestructuración del crédito el deudor incurriere nuevamente en mora, los procesos se reiniciarán a solicitud de la entidad financiera y con la sola demostración de la mora, en la etapa en que se encontraban al momento de la suspensión, y previa actualización de su cuantía.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1337-00** de 4 de octubre de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Mediante **Sentencia C-1051-00** de 10 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-955-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** de 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo. Salvo los apartes tachados que de declaran INEXEQUIBLES.

Artículo 43. Excepción de pago. El valor que se abone a cada crédito hipotecario por concepto de las reliquidaciones a que se refiere esta ley, así como los subsidios que entregue el Gobierno Nacional dentro del programa de ahorro a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, constituirán un pago que como tal, liberará al deudor frente al establecimiento de crédito acreedor. Dicho pago, a su vez, constituirá una excepción de pago total o parcial, según sea el caso, tanto para el establecimiento de crédito como para el Estado, en los procesos que se adelanten por los deudores para reclamar devoluciones o indemnizaciones por concepto de las liquidaciones de los créditos o de los pagos efectuados para amortizarlos o cancelarlos.

En caso de sentencia favorable, los mencionados valores se compensarán contra el fallo. La misma excepción podrá alegarse sobre el monto de los subsidios que entregue el Gobierno Nacional a los titulares de la opción de readquisición de vivienda dada en pago, dentro del programa de ahorro para completar la cuota inicial.

La excepción aquí prevista podrá proponerse en cualquier estado del proceso. Así mismo, en las sentencias que se dicten se aplicará como mecanismo para satisfacer los correspondientes derechos individuales, los previstos en esta ley.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-1140-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández. Establece la Corte en la parte considerativa de la sentencia: "No obstante, con el fin de evitar una situación injusta, se estima pertinente advertir que, desde luego, la excepción que puede oponer una entidad financiera ante demanda del deudor, debe entenderse como de carácter relativo, ya que cobija sólo la parte efectivamente pagada o compensada, y, por tanto, la norma no puede interpretarse en el sentido de que resulten excluidas para el deudor las posibilidades de entablar nuevos reclamos judiciales por lo que todavía considera que se le debe y que ha de ser compensado con lo que él adeuda a la institución financiera. En efecto, considera esta Corporación que no se puede anular toda posibilidad de reclamación judicial efectiva del deudor contra la institución financiera, presumiendo que el pago o abono efectuado cubre completa y satisfactoriamente lo que aquélla debía al demandante, pues ello supondría el desconocimiento del debido proceso (artículo 29 C.P.P), el acceso a la administración de justicia (artículo 229 ibídem), el equilibrio entre las partes y, en general, el orden justo al que propende la Constitución (Preámbulo). En este orden de ideas, el artículo 43 de la Ley 546 de 1999 se declarará exequible, pero en los términos que se acaban de señalar en este Fallo."

Artículo 44. Inversión en títulos de reducción de deuda (TRD). Créase una inversión obligatoria temporal en "Títulos de Reducción de Deuda" -TRD- destinados a efectuar los abonos sobre los saldos vigentes de las deudas individuales para la financiación de vivienda a largo plazo, en los términos señalados en los artículos anteriores.
Los TRD se denominarán en UVR; serán emitidos por el Gobierno Nacional; podrán ser desmaterializados, tendrán un plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de su colocación y serán negociables.

El capital de los títulos se amortizará en un solo pago a su vencimiento y podrá ser prepagado cuando las condiciones fiscales así lo permitan. Los títulos no reconocerán intereses remuneratorios.

La emisión y colocación de los TRD sólo requerirá del Decreto de emisión y la firma del Director General de Crédito Público.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-870-03 de 30 de septiembre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.

Mediante **Sentencia C-1411-00** de 19 de octubre de 2000, Magistrada Ponente Dra. Cristina Pardo Schlesinger, la Corte Constitucional declaró estese a lo resuelto en la **Sentencia C-1140-00**.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-1140-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

Artículo 45. Sujetos obligados a invertir en TRD. Estarán obligados a suscribir en el mercado primario TRD todos los establecimientos de crédito, las sociedades de capitalización, las compañías de seguros, los fondos comunes ordinarios, especiales y de inversión administrados por sociedades fiduciarias, los fondos de valores administrados por sociedades comisionistas de bolsa y los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión. No estarán sometidos a esta inversión los fondos que de conformidad con el respectivo reglamento, tengan como objeto exclusivo la administración de los recursos de seguridad social y los fondos de inversión extranjera. Igualmente, quedan excluidos los recursos destinados exclusivamente a seguridad social administrados por las compañías de seguros.

La inversión a que se refiere este artículo será del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, contados a partir del año 2000 y se liquidará sobre el total de sus pasivos para con el público, en el caso de establecimientos de crédito y las sociedades de capitalización; del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, del valor del respectivo fondo en el caso de los fondos de valores, fondos comunes ordinarios, especiales y de inversión administrados por sociedades fiduciarias, los fondos de valores administrados por sociedades comisionistas de bolsa y los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión, y del cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%) anual, durante seis (6) años, sobre las primas emitidas en el caso de las compañías de seguros.

Parágrafo. Los sujetos obligados a efectuar la inversión forzosa la realizarán anualmente por períodos mensuales para completar en cada período anual el cero punto sesenta y ocho por ciento (0.68%). Para el efecto, deberán invertir mensualmente en títulos una doceava parte del porcentaje señalado en el presente artículo, calculado sobre los saldos de los pasivos para con el público, el valor del respectivo fondo, o el valor de las primas emitidas, según sea el caso. El nivel de la inversión deberá ajustarse al final de cada año calendario, con base en el promedio mensual de la base de cálculo de la inversión durante el plazo aquí previsto. Este mismo procedimiento tendrá lugar anualmente durante el período comprendido entre los años 2000 y 2005, ambos inclusive.

En caso de reducción de los recursos que sirven de base para el cálculo anual de la inversión, no habrá lugar al reembolso del valor invertido en títulos de reducción de deuda.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-870-03 de 30 de septiembre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.

Mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional declaró estése a lo resuelto en la **Sentencia C-1140-00**.

Artículo declarado EXEQUIBLE, en los términos de la sentencia, por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1140-00** de 30 de agosto de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández.

Artículo 46. Opción de readquisición de vivienda. Durante el año siguiente a la vigencia de la presente ley, quienes entreguen o hayan entregado en dación en pago su vivienda, tendrán opción para readquirirla siempre que no haya sido enajenada por el respectivo establecimiento de crédito. En caso de que haya sido enajenada, el establecimiento de crédito podrá ofrecer, en las mismas condiciones, otro inmueble de propiedad de la entidad sobre el cual no se haya ejercido por parte de su anterior propietario, la opción de

readquisición de vivienda.
La opción se pactará en un contrato que suscribirán el deudor que entrega el inmueble en dación en pago y la respectiva entidad financiera, en el que se harán constar los derechos y las obligaciones del titular de la opción y de la entidad financiera, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Al momento de celebrarse el contrato, el inmueble objeto del mismo deberá ser avaluado en los términos consagrados en la presente ley. Dicho avalúo servirá de base para determinar el precio mensual del arrendamiento que no podrá exceder del cero punto ocho por ciento (0.8%) del valor del avalúo y el de la opción de readquisición, en los términos que se señalan en los numerales 5 y 6 de este artículo.

2. El titular de la opción tendrá el derecho real de habitación sobre el mismo, mediante el pago de un canon mensual.

3. El establecimiento de crédito ofrecerá en venta el inmueble objeto del contrato al titular de la opción.

4. El establecimiento de crédito estará obligado a mantener la oferta por el término pactado en el contrato, el cual no podrá exceder de tres (3) años.

5. El precio de la oferta será el valor comercial del inmueble, en la fecha del vencimiento del plazo determinado por un avalúo técnico realizado en los términos de la presente ley o en la fecha anterior en que el titular de la opción decidiere ejercerla.

6. En el momento de hacerse efectiva la oferta, la valorización del inmueble se compartirá por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el titular de la opción.

7. El titular de la opción deberá cumplir durante todo el plazo de la oferta, un programa de ahorro que tendrá, además de los beneficios previstos para el programa de ahorro para el fomento de la construcción – AFC -, un subsidio del Estado consistente en un abono de un peso por cada peso ahorrado por el titular de la opción, sin que exceda en ningún caso del quince por ciento (15%) del valor comercial del bien establecido al momento de la celebración del contrato especial previsto en esta ley, el cual se hará efectivo sólo cuando se

concrete la venta.

Vencido el plazo de la oferta, si ésta no se aceptare, su titular deberá devolver al establecimiento de crédito el inmueble en el mismo estado en que lo recibió y podrá disponer del dinero ahorrado, deducido el valor del subsidio.

8. La restitución del inmueble objeto de la operación se sujetará a lo dispuesto para el comodato precario.

9. Podrá pactarse que las diferencias entre las partes sean sometidas a decisión arbitral en los términos de la presente ley.

10. El inmueble objeto del contrato deberá estar asegurado durante todo el plazo por los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

11. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas tanto del contrato que incorpora el derecho de habitación como del de ahorro programado, dará lugar a la terminación del contrato especial aquí señalado.

Parágrafo 1°. En el evento en que el bien haya sido transferido a cualquier título a un patrimonio autónomo, sociedad matriz o subsidiaria del respectivo establecimiento de crédito, las obligaciones que de acuerdo con el presente artículo corresponderían al establecimiento de crédito radicarán en la persona o entidad a quien se haya transferido el bien, incluido el patrimonio autónomo.

Parágrafo 2°. El titular de la opción tendrá derecho a cancelar el valor del inmueble con recursos propios o con el producto de un préstamo otorgado por cualquier establecimiento de crédito.

Artículo 47. Autorización. Se autoriza por un año contado a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, a los establecimientos de crédito para comercializar los inmuebles destinados a vivienda que hayan recibido en dación en pago, mediante el contrato especial establecido en el artículo anterior, salvo el subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46.

Artículo 48. Fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda referida al índice de precios al consumidor, autorízase la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria que será administrado por el Banco de la República en los términos que establezca el Gobierno Nacional. Las inversiones en el Fondo de que trata este artículo, se considerarán como inversión social.

Dicho fondo contará con los siguientes recursos:

1. Los provenientes de un impuesto nacional que se crea por la presente ley, que se causará mensualmente, a partir del mes siguiente a la vigencia de la misma y hasta el 31 de diciembre del año 2002. La base gravable del impuesto es el valor mensual de la remuneración de los encajes. Son sujetos pasivos de este impuesto los establecimientos de crédito. La tarifa del tributo será del cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual de los encajes. El Banco de la República retendrá y colocará directamente en el Fondo el monto del impuesto al momento del pago al respectivo establecimiento de crédito de la remuneración sobre el encaje. Este impuesto no hará parte de la participación de los municipios en los ingresos corrientes de la Nación.

Nota Reglamentaria

Artículo reglamentado por el **Decreto 2190 de 2009**, publicado en el Diario Oficial 47378 de junio 12 de 2009: "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas".

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Numeral 1° declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-955-00** del 26 de julio de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, en lo relativo al cargo examinado, esto es, en cuanto no vulneró el artículo 338 de la Constitución.

2. Ciento cincuenta mil millones ($150.000.000.000) provenientes de las utilidades del Banco

de la República correspondientes al ejercicio de 1999.

3. Los provenientes de la diferencia entre la UVR adicionada en el interés remuneratorio y la DTF, cuando la primera fuere superior a la segunda, que deberán ser aportados por los establecimientos de crédito que tengan cartera hipotecaria denominada en UVR y pasivos para con el público denominados en DTF, de conformidad con el reglamento que expida para el efecto el Gobierno Nacional.

4. Los rendimientos de los recursos que conformen el Fondo.

5. Los provenientes de los créditos que se contraten o se asignen para este fin. El Banco de la República, como agente fiscal del Gobierno Nacional, podrá contratar a nombre de éste, créditos destinados al Fondo. El pago de las operaciones de crédito destinadas al Fondo podrán abonarse con cargo a los recursos del mismo.

Notas de Vigencia

El artículo 88 de la **Ley 1151 de 2007** continúa vigente según lo dispuesto por el artículo 276 de la Ley 1450 de 2011, publicada en el Diario Oficial No. 48102 de 16 de junio de 2011: "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014".

El inciso 2° del artículo 88 de la **Ley 1151 de 2007**, publicada en el Diario Oficial No. 46700 de 25 de julio de 2007, establece: "Se tendrán como ingresos del Fondo, en adición a lo previsto por el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 el costo o prima que cobre el Banco de la República por ofrecer las coberturas de que trata el presente artículo".

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1544-00** del 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo por ineptitud de la demanda.

Artículo 49. **Coberturas de riesgo.** Con cargo a los recursos de dicho fondo, el Banco de la República podrá ofrecer a los establecimientos de crédito, y solamente para el saldo de la cartera de vivienda individual de largo plazo registrada a 31 de diciembre del año 2000,

coberturas de riesgo del diferencial entre la tasa de interés de mercado y la inflación. Las condiciones en que se ofrezca la anterior cobertura propenderán por el reflejo de su valor económico en el largo plazo, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Mediante **Sentencia C-1544-00** del 21 de noviembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo por ineptitud de la demanda.

Capítulo IX Otras disposiciones

Artículo 50. Avalúos y avaluadores. *_Derogado por la Ley 1673 de 2013_*

Nota de Vigencia

Artículo derogado por el artículo 39 de la **Ley 1673 de 2013**, publicada en el Diario Oficial No. 48856 de 19 de julio de 2013: "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones".

Nota Jurisprudencial

Corte Constitucional

Artículo declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE, excepto el aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1265-00** de 20 de septiembre de 2000, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández. La Corte condiciona este fallo en los siguientes términos: "La constitucionalidad de esta norma se declara únicamente bajo el entendido de que la Superintendencia de Industria y Comercio, al reglamentar lo concerniente a la integración y actualización de la lista de peritos avaluadores, 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 aquel que, cumpliendo los requisitos legales, así lo solicite. También se condiciona la exequibilidad de este precepto en el sentido de que el trámite para la inscripción de los peritos avaluadores en la lista deberá ser abierto y transparente, para garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de dicha ocupación. Bajo cualquiera otra interpretación, la norma demandada se declara INEXEQUIBLE".

Texto original de la Ley 546 de 1999

Artículo 50. Avalúos y avaluadores. *Aparte tachado INEXEQUIBLE* Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto Agustín Codazzi y a los catastros municipales y departamentales y distritales autorizados por la ley, los avalúos que se requieran para las operaciones activas y pasivas de que trata la presente ley, serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

La remuneración de la labor de los avaluadores se hará con base en el número de metros cuadrados de los bienes inmuebles, aplicando una tarifa descendente en proporción a la extensión, y con un monto máximo establecido en el respectivo reglamento del Gobierno Nacional.

Artículo 51. Régimen especial de negociación en bolsa. La Superintendencia de Valores podrá establecer reglas que permitan el acceso a las compañías de seguros, las sociedades fiduciarias, las sociedades administradoras de fondos de pensiones y de cesantías y las entidades que administren reservas pensionales del régimen de prima media con prestación definida, a los sistemas de negociación de las bolsas de valores que operen en el país para realizar operaciones sobre bonos hipotecarios y títulos hipotecarios, de que trata la presente Ley, por cuenta de los fondos o reservas que administren o para la inversión de las reservas técnicas, de acuerdo con el respectivo régimen de inversión. Los valores a que se refiere este inciso serán transables en bolsa. La Superintendencia de Valores podrá requerir y regular la integración del mercado de dichos valores.

Las entidades a que se refiere este artículo no podrán negociar títulos emitidos, avalados, garantizados u originados por ellas, por sus filiales, subsidiarias, vinculadas o por la matriz, sus filiales, subsidiarias o vinculadas. Las bolsas de valores velarán por el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

La Superintendencia de Valores regulará, mediante preceptos de carácter general, lo atinente a la aplicación de las normas del mercado público de valores y las disposiciones de las bolsas de valores, a las instituciones mencionadas en el primer inciso del presente artículo, que ingresen a los sistemas de negociación de las bolsas en desarrollo de la autorización contenida en el mismo.

Artículo 52. Registro en centrales de riesgo. Los deudores de los créditos de vivienda individual a largo plazo que reestructuren sus créditos hipotecarios en los términos previstos en el artículo 42 de la presente ley, tendrán derecho a exigir que sus nombres se retiren como deudores morosos de las centrales de riesgo, una vez hayan cumplido puntualmente con el pago de las tres primeras cuotas de la obligación reestructurada. Los deudores hipotecarios de viviendas entregadas en dación en pago con posterioridad al 1° de enero de 1997, tendrán derecho a que las entidades financieras los declaren a paz y en salvo por el crédito respectivo y retiren sus nombres de las centrales de riesgo. Igualmente, podrán beneficiarse de la opción de readquisición de vivienda establecida en el artículo 46 de la presente ley.

Artículo 53. Fomento a la competencia. El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, podrá ordenar a los establecimientos de crédito que otorguen crédito de vivienda individual a largo plazo, que pongan en práctica procedimientos dirigidos a incrementar la competencia entre quienes deseen proveer los seguros que deban adquirir los deudores de dichos créditos.

Artículo 54. Comisión de seguimiento. El Congreso, representado por las Comisiones Terceras, elegirá una comisión de seguimiento para el cabal cumplimiento de la presente ley y su correspondiente desarrollo reglamentario y financiero.

Artículo 55. Protección especial para los adquirientes de vivienda individual. El

Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, determinará los mecanismos que aseguren que los dineros recibidos por las personas dedicadas a la actividad de la construcción, por concepto de ventas de contado y pago de cuotas iniciales, se canalicen a través de instrumentos que tiendan a asegurar la adecuada inversión y destinación de los recursos del proyecto de construcción al inmueble vendido o prometido en venta.

Para los fines aquí previstos, el Gobierno establecerá para los constructores la obligación de informar a los prometientes compradores sobre la existencia de gravámenes en mayor extensión y exigirá que en las escrituras públicas que perfeccionen dichas promesas de compraventa se protocolice una carta del establecimiento de crédito titular de la garantía en mayor extensión mediante la cual autorice el otorgamiento de la escritura de compraventa por haber recibido el pago de la prorrata correspondiente.

Artículo 56. Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable. Adiciónase al Estatuto Tributario, el siguiente artículo: Las nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda de interés social subsidiables, no generarán rentas gravables por el término de cinco (5) años, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Artículo Transitorio 57. Se extiende hasta el 31 de enero del año 2000 lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 2331 de 1998.

Artículo 58. Vigencia. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

El Presidente del honorable Senado de la República Miguel Pinedo Vidal
El Secretario General del honorable Senado de la República Manuel Enríquez Rosero

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes Armando Pomárico Ramos

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes Gustavo Bustamante Moratto

REPUBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL Publíquese y Ejecútese

Dada en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 23 de diciembre de 1999

ANDRÉS PASTRANA ARANGO

EL Ministro de Hacienda y Crédito Público Juan Camilo Restrepo Salazar

El Ministro de Desarrollo Económico Jaime Alberto Cabal Sanclemente