



Concepto Obligación de destinación suelo útil para VIS/VIP

CONTENIDO

1. Marco Normativo
 - 1.1. Marco Normativo Nacional
 - 1.2. Marco Normativo Distrital
2. Definición de Vivienda de Interés Social
3. Obligación de destinación de porcentaje de suelo útil para la provisión de VIS
4. Beneficios para los constructores de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario
 - 4.1. Beneficios en materia tributaria
 - 4.2. Beneficios en la elegibilidad de los proyectos constructivos
 - 4.3. Beneficios para compradores

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Marco Normativo Nacional

- ❖ Constitución Política de Colombia
- ❖ Ley 9 de 1989: Arts. 44-62
- ❖ Ley 388 de 1997: Arts. 91-98
- ❖ Decreto 879 de 1998
- ❖ Ley 546 de 1999
- ❖ Ley 1151 de 2007
- ❖ Decreto 4259 de 2007

1.2. Marco Normativo Distrital



- ❖ Decreto 190 de 2004
- ❖ Resolución 071 de 2007-Metrovivienda-
- ❖ Resolución 093 de 2007-Metrovivienda-

2. DEFINICIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La Ley 9 de 1989 modificada por la ley 388 de 1997, establece que “Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.”.

Así las cosas, la Ley 1151 de 2007 -Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010-, establece que “(...) la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).” Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, el Plan Nacional de Desarrollo estableció un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

3. OBLIGACIÓN DE DESTINACIÓN DE PORCENTAJE DE SUELO ÚTIL PARA LA PROVISIÓN DE VIS

La Ley 388 de 1997 establece una serie de mecanismos para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna de la población de escasos recursos, dentro de los que se encuentran la posibilidad de calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social por parte de los municipios; incluir en el componente urbano de los POT el desarrollo de programas de VIS; la posibilidad de que las entidades territoriales puedan participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social; la obligación en cabeza de los municipios y distritos de determinar sus



necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definir los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente; entre otros.

De tal forma, uno de los mecanismos de los que se vale la Ley 388 de 1997, es que al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo. Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar (Art. 92).

En desarrollo de su potestad reglamentaria frente al Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 879 de 1998, el cual determina que los municipios y distritos para determinar los porcentajes de suelo que debe destinarse a programas de vivienda de interés social, “tendrán en cuenta el estudio de demanda que deben realizar.”

Al respecto, y en virtud de la facultad otorgada por la Ley 388 de 1997 al Gobierno Nacional para definir en cada Plan de Desarrollo algunos aspectos relacionados con la Vivienda de Interés Social, la Ley 1151 de 2007 estableció que en los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinaran los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP). Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen de los municipios y distritos con población urbana superior a cien mil (100.000) habitantes y los municipios localizados en el área de influencia de las ciudades con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes, determinaran dichos porcentajes, los cuales no podrán ser inferiores a los que continuación se señalan:



MUNICIPIOS Y DISTRITOS	PORCENTAJE DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL O DEL PROYECTO URBANÍSTICO.			
	Suelo de expansión Urbana		Suelo Urbanizable en el perímetro Urbano	
	VIS	VIP	VIS	VIP
Con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la ley 388 de 1997.	25%	15%	25%	15%

En los planes parciales correspondientes o en las licencias de urbanización, según sea el caso, se determinará la localización y las condiciones para el desarrollo de las áreas útiles tendientes al cumplimiento de la obligación en mención.

Los porcentajes mínimos de asignados por la Ley 1151/07, aún cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del Decreto 4259 del 02 de noviembre de 2007, por medio del cual el Gobierno Nacional reglamentó el Plan de Desarrollo en materia de provisión VIS/VIP.

Por su parte, el Decreto 4259 de 2007 contempla la posibilidad de que el propietario y/o urbanizador responsable opte por desarrollar VIS y VIP en el mismo proyecto, de forma tal que la equivalencia entre los porcentajes mínimos se realizará aplicando la relación del precio máximo de VIP y de VIS que determina la Ley 1151 de 2007.¹ Sin embargo, no se podrá combinar la obligación VIS/VIP, cuando se opte por cumplirla mediante su traslado

¹ 1. Cuando el propietario o urbanizador haya optado por cumplir con la obligación aplicando un mayor porcentaje de VIS, un metro de suelo útil de VIP será equivalente a 1,93 metros de suelo útil de VIS.
2. Cuando el propietario o urbanizador haya optado por cumplir con la obligación aplicando un mayor porcentaje de VIP, un metro de suelo útil de VIS será equivalente a 0,52 metros de suelo útil de VIP.



a otro proyecto o en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP.

Ahora bien, también define las alternativas así como los condicionamientos de las mismas, por las que puede optar el propietario y/o urbanizador, para el cumplimiento de la obligación de destinación de VIS/VIP, a saber:

1. En el mismo proyecto: La localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio o distrito.

Parágrafo.

2. Mediante el traslado a otros proyectos: Se parte de la premisa que los proyectos deben ser del mismo urbanizador, pues para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación se deberá presentar dentro de los 60 días de que trata el parágrafo 2° del artículo 108 del Decreto 564 de 2006 para el pago de tasas, impuestos, contribuciones, etc asociados a la expedición de licencias, como requisito para la expedición de la licencia de urbanización la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP o VIS.

Transcurridos sesenta (60) días después de este requerimiento sin que el solicitante de la licencia acredite el cumplimiento de este requisito, se entenderá desistida la solicitud. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

Los proyectos a los que se pretende trasladar la obligación, podrán estar localizados en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana del municipio o distrito. Además, ambos predios (el originador y al que se pretende trasladar) deben estar sujetos al tratamiento de desarrollo.



Para efectos del traslado, el Decreto 4259 de 2007 determina la fórmula a aplicar.²

3. Mediante la compra de derechos fiduciarios: En proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la fórmula definida para la compra de suelo y el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado, dentro de los 60 días de que trata el parágrafo 2° del artículo 108 del Decreto 564 de 2006 para el pago de tasas, impuestos, contribuciones, etc. asociados a la expedición de licencias, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos.

Transcurridos sesenta (60) días después de este requerimiento sin que el solicitante de la licencia acredite el cumplimiento de este requisito, se entenderá desistida la solicitud. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

Es de resaltar, que no se entenderá cumplida la obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS y/o VIP.

Por último, las entidades territoriales, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado y/o sociedades públicas o de economía mixta y demás entidades descentralizadas por servicios del orden municipal y distrital que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP podrán celebrar contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social o de interés prioritario, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con la obligación, mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

² $A2 = A1 \times (V1/V2)$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.



Con el fin de estimar el monto de la obligación, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.

En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas: a) Sobre predios que se pretendan adquirir, o, b) Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de las obligaciones de VIS o VIP

En este punto, vale la pena resaltar que en el Distrito Capital, el Plan de Ordenamiento Territorial, definió que “Para el tratamiento de desarrollo, se exige que se destine para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimo:

	ALTERNATIVAS	
	Porcentajes de VIS subsidiable	Porcentaje de VIP
Suelo de Expansión Norte	20	15
Suelo de Expansión Sur y Occidental	50	30
Suelo urbano	20	15

Tal obligación podrá cumplirse al interior de los predios objeto del tratamiento de desarrollo o trasladarse a otras zonas dentro de la misma área de expansión o urbana, o en proyectos de Metrovivienda.

En las zonas con tratamiento de desarrollo se establecerán las proporciones de V.I.P o V.I.S., las cuales deberán señalarse en los planos que se aprueben en las licencias de urbanismo que expidan los Curadores Urbanos y en los permisos de venta que expida la autoridad correspondiente.



El Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital delimita las situaciones en que la destinación de suelo para VIS podrá excepcionalmente, trasladarse a otro proyecto o cumplirse en proyectos de Metrovivienda, bajo unas condiciones de equivalencia que resulten de la comparación de avalúos catastrales definidos en el mismo decreto. Las situaciones hacen alusión a:

- a. Cuando el proyecto esté localizado en zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringida.
- b. Cuando el proyecto esté localizado en el área de influencia del aeropuerto, donde de acuerdo con la Aeronáutica Civil, no se deba localizar el uso residencial.
- c. Cuando el proyecto se desarrolle con actividades industriales con las que, de acuerdo con el DAMA (hoy Secretaría Distrital de Ambiente), no sea compatible el uso residencial.
- d. Cuando el área útil del proyecto sea igual o inferior a cuatro hectáreas.
- e. Cuando a juicio del DAPD (hoy Secretaría Distrital de Planeación) y con sustento en estudios técnicos sobre la materia, no se disponga de líneas de transporte público suficientes para atender las necesidades de movilidad de la población usuaria de VIS.
- f. Cuando el proyecto se encuentre totalmente rodeado por áreas consolidadas de estratos 5 y 6.
- g. Cuando el traslado sea definido por un Plan de Ordenamiento Zonal.

En el mismo sentido, define los procedimientos y condiciones para el cumplimiento de la destinación de suelo VIS o VIP en el tratamiento de desarrollo, según las alternativas contempladas: 1) En el mismo proyecto; 2) Mediante el traslado a otro proyecto; o 3) En proyectos de Metrovivienda.

En el caso específico del cumplimiento de la obligación en un proyecto de Metrovivienda, es de resaltar, que el acuerdo que se ejecute con Metrovivienda podrá versar sobre las siguientes materias:

- a. La compra de suelo
- b. La compra de derechos fiduciarios
- c. Otras operaciones que tengan como referente el suelo o los derechos asociados a este, bien sea en zonas urbanas o de expansión.



Por su parte, el Decreto 436 del 19 de octubre de 2006 (Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios), consagra que los porcentajes mínimos de suelo que deberán destinarse en planes parciales para el desarrollo de programas de vivienda de interés social o de vivienda de interés prioritaria, son los establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Para el efecto, en el respectivo Plan Parcial se deberá establecer la forma cómo se cumplirá la obligación, bajo la premisa de que se debe realizar de conformidad con las modalidades de cumplimiento establecidas por el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 327 de 2004.

De tal forma, mediante Resolución 71 del 13 de Junio de 2007 Metrovivienda determinó los mecanismos y factores para la aplicación del traslado para la provisión de VIS y VIP respecto de los inmuebles sometidos al Tratamiento de Desarrollo, bajo la modalidad de compra de suelo. Modalidad que aplicará para las solicitudes de traslado en las que el área resultante de traslado, se encuentre en desde mil doscientos metros cuadrados hasta veinte mil metros cuadrados.

En el mismo sentido, Metrovivienda a través de la Resolución 093 del 17 de julio de 2007, definió los mecanismos y factores para la aplicación del traslado para la provisión de VIS y VIP respecto de los inmuebles sometidos al Tratamiento de Desarrollo bajo la modalidad de compra de derechos fiduciarios.

En conclusión, de una armonización entre las normas nacionales y las normas locales, se tiene:

- ❖ En Bogotá D.C. y en todo el territorio nacional, las solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, radicadas en legal y debida forma a partir del 02 de noviembre de 2007 (fecha de entrada en vigencia del Decreto 4259/07) sobre predios con uso residencial, deberán destinar como mínimo, bien un 25% de suelo sobre área útil para VIS, bien un 15% de suelo sobre área útil para VIP; o, realizar una combinación de ambas, según la equivalencia definida en el decreto 4259/07 para el cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para VIS/VIP.
- ❖ Ahora bien, sí el promotor opta por el mecanismo fiduciario, las entidades territoriales deberán reglamentar la implementación del mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el Decreto 4259/07. No obstante, de no



encontrarse reglamentado, los interesados deberán suscribir un compromiso con la entidad pública que desarrolle programas y proyectos VIS y/o VIP mediante el cual se garantice el cumplimiento de dicha obligación. Las entidades respectivas establecerán las garantías para celebrar este tipo de compromiso, los cuales serán requisito para la expedición de las licencias. Al respecto, se reitera que en Bogotá la Resolución Interna No. 93/07 reglamentó la materia.

4. BENEFICIOS PARA LOS CONSTRUCTORES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO

4.1. Beneficios en materia tributaria:

- ❖ Los constructores de viviendas de interés social, bien sean constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro, cuyos planes estén debidamente aprobados, tienen derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de dichas viviendas, en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales.

Es de mencionar que la DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción del proyecto de vivienda de interés social. (Ley 0633 de 2000. artículo 49°).

- ❖ Exclusión del IVA de los Ladrillos y bloques de calicanto, de arcilla, y con base en cemento, bloques de arcilla silvocalcárea. (Estatuto Tributario Artículo 424 modificado por el Artículo 43 de la Ley 488 de 1998).
- ❖ Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas reglamentadas para el efecto, serán renta exenta los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción. (Ley 820 de 2003, artículo 41°).
- ❖ No están sometidas al impuesto de timbre las escrituras públicas de enajenación de inmuebles para viviendas urbanas clasificadas en los estratos



socioeconómicos uno, dos y tres. (Artículo 530-1 Estatuto Tributario).

❖ El [artículo 207-2 del Estatuto Tributario](#), reglamentado por el artículo 23 del Decreto 2755 de 2003, establecen:

“ART. 23.- **Rentas exentas en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública.** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 207-2 del estatuto tributario, la utilidad obtenida por el patrimonio autónomo en la enajenación de los predios resultantes de la ejecución de proyectos a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, estará exenta del impuesto sobre la renta por un término igual al de la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También estarán exentos los patrimonios autónomos que se constituyan exclusivamente para el desarrollo de los fines aquí previstos

Al respecto, la DIAN mediante oficio 036622 del 17 de mayo de 2007, señaló que “la exención de renta tan solo cubre a la utilidad en cabeza del patrimonio autónomo, en tanto es recibida por el mismo. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 2° del [artículo 102 del Estatuto Tributario](#):

“ART. 102. Contratos de fiducia mercantil. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

...

2. Las utilidades obtenidas en los fideicomisos deberán ser incluidas en las declaraciones de renta de los beneficiarios, en el mismo año gravable en que se causan a favor del patrimonio autónomo, conservando el carácter de gravables o no gravables, y el mismo concepto y condiciones tributarias que tendrían si fueren percibidas directamente por el beneficiario.

...”

Ahora bien, cabe recordar que en el Concepto Nro. 002875 del 21 de enero de 2005, este Despacho concluyó que constituye renta gravable para el fideicomitente promotor, la diferencia entre el costo fiscal del bien aportado y el valor de los derechos fiduciarios recibidos a cambio, cuando se transfiere un terreno por su valor comercial a favor de un patrimonio autónomo a título de fiducia mercantil inmobiliaria irrevocable.

Consecuente con lo anterior, a la utilidad obtenida por el fideicomitente promotor le es aplicable el beneficio previsto en el inciso cuarto del artículo 15 de la Ley 9 de 1989, subrogado por el artículo 35 de la Ley 3 de 1991:



“ ...

Inciso 4°. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

...”

La enajenación de inmuebles a los que se refiere la Ley 9a. de 1989 son entre otros los mencionados en los literales b) y c) del artículo 10°, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, así:

“ARTÍCULO 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9a de 1989, quedará así:

“Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmueble s para destinar/os a los siguientes fines:

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos”.

Por último, se debe tener en cuenta que para efectos de que opere la exención, previamente debe haber mediado, bien un proceso de enajenación voluntaria o bien un proceso de expropiación administrativa, en el cual se declaró de utilidad pública la ejecución de proyectos VIS/VIP, producto del cual, el predio sobre el que se ejecutará el proyecto, sea aportado al fideicomiso por parte de una entidad pública.

4.2. Beneficios en la elegibilidad de los proyectos constructivos:

- ❖ Veinte por ciento (20%) en puntaje adicional respecto al resultado obtenido con las fórmulas de calificación, para los planes de vivienda de interés social que participen en las bolsas concursables cuyos recursos se distribuyan a través de



procesos de calificación y que contemplen soluciones multifamiliares en edificios de apartamentos.

Del mismo modo, se obtendrá un porcentaje adicional en la calificación, correspondiente al cinco (5) por ciento, cuando el proyecto contemple soluciones multifamiliares en edificios de apartamentos y viviendas unifamiliares o bifamiliares. (Resolución 1480 de 2007. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial).

- ❖ El proyecto de vivienda rural en el que la Entidad Oferente se comprometa a adquirir los insumos de construcción a través del Banco de Materiales, siempre que el precio ofrecido por este sea menor al formulado por la Entidad Oferente, obtendrá un puntaje adicional de cinco (5) puntos. (Decreto 4545 de 2006, artículo. 1°).

4.3. Beneficios para compradores

1. Los compradores de vivienda de interés social pueden acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado con recursos del presupuesto nacional y de los aportes a las cajas de compensación familiar. (Decreto 2190 de 2009).
2. Los créditos otorgados para financiar la construcción, adquisición o mejoramiento de esta clase de viviendas tienen una tasa de interés cuyo tope máximo lo determina la Junta Directiva el Banco de la República, según lo ordenado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C - 955 de 2000, la cual debe ser inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda.
- 3) Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución de la hipoteca o la modificación de la misma, cuando se trate de garantizar un crédito para financiar una vivienda de interés social que pueda ser objeto de subsidio directo, se deben liquidar al 10% de la tarifa ordinaria aplicable (Ley 546 de 1999. artículo 31°). Es de resaltar que la Resolución Número 9500 del 31 de diciembre de 2008 de la Superintendencia de notariado y registro, en su artículo 35 señala:

“Constitución o modificación de gravámenes hipotecarios en vivienda de interés social subsidiable y no subsidiable. En la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios para la vivienda de interés social, no subsidiable, los derechos notariales se



liquidarán al 40% de la tarifa ordinaria aplicable y para las subsidiables, al 10% de la tarifa ordinaria aplicable (Artículo 31, ley 546 de 1999)”

4) Tiene fuentes de financiación obligatorias, pues los establecimientos de crédito deben destinar el veinticinco por ciento (25%) del incremento de su cartera de vivienda a créditos destinados a financiar construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social (Ley 546 de 1999 artículo 28°).

5) Como incentivo para la financiación de este tipo de vivienda, la Ley de Vivienda dispuso que durante los 5 años siguientes a la vigencia de la misma, las nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda de interés social subsidiables no generarán rentas gravables para las entidades que otorguen dicha financiación (Ley. 546 de 1999. artículo 56°).

6) Las entidades que financian vivienda de interés social pueden acceder a una línea automática de garantía creada por el Fondo Nacional de Garantías, la cual cubre hasta el 50% del capital y los intereses de los créditos asegurados (Decreto 1990 de 1997).

7) Las sumas que destine el trabajador al ahorro a largo plazo en las cuentas de ahorro denominadas "Ahorro para el Fomento a la Construcción - AFC," no harán parte de la base para aplicar la retención en la fuente y serán consideradas como un ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, hasta una suma que no exceda del treinta por ciento (30%) de su ingreso laboral o ingreso tributario del año. (Estatuto Tributario. Artículo 126-4).