



Bogotá, 26 de mayo de 2010

Doctor  
OSCAR JULIAN CHAPARRO ROJAS  
Calle 16 No. 14 – 68 Of. 309  
Edificio Multicentro  
Duitama – Boyacá

Consulta: Radicado Número PC-11846 del 11-May-2010  
Referencia: Beneficios en Vivienda de Interés Social. Servicios Públicos Domiciliarios.

Consulta: Radicado Número PC-11846 del 11-May-2010

Tema: Beneficios en Vivienda de Interés Social. Desarrollo de Servicios Públicos Domiciliarios.

Descriptor: Vivienda de Interés Social. Servicios Públicos Domiciliarios. Planes Parciales. Sistemas de Cargas y Beneficios.

Fuentes Formales: Constitución Política. Ley 49 de 1990. Ley 3ª de 1991. Ley 388 de 1997. Ley 546 de 1999. Ley 1151 de 2007. Decreto 2190 de 2009. Resolución 1604 de 2009. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Tesis: *La autonomía de las entidades territoriales está consagrada por la Constitución Política, y de esta forma se les permite establecer beneficios en los temas de vivienda.*

*Por su parte, la adecuación de los servicios públicos en desarrollo de proyectos de construcción depende de las cargas y beneficios acordados en el planteamiento del Plan Parcial correspondiente. Así, las cargas generales corresponden a la entidad y pueden ser asumidas por el desarrollador del proyecto a cambio de ciertos beneficios.*

Cordial saludo Dr. Chaparro,

Conforme a su solicitud, a través del presente concepto procedemos a absolver su consulta sobre los beneficios en vivienda de interés social y desarrollo de servicios públicos domiciliarios, haciéndose indispensable realizar las siguientes consideraciones:

#### **Vivienda de Interés Social - VIS**

Es importante aclarar que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 287 de la Constitución Política las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses siendo gobernadas por autoridades propias, ejerciendo las competencias que les correspondan, participado en las rentas nacionales y administrando los recursos y estableciendo los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

En cumplimiento de lo anterior, cada entidad territorial tiene la facultad de establecer diferentes tipos de beneficios para el desarrollo de la actividad constructiva, para lo cual podrá determinar exenciones tributarias, entre muchas otras figuras.



No obstante, es posible determinar los beneficios de carácter nacional que la actividad constructiva obtiene en el desarrollo de Vivienda de Interés Social. Estos beneficios son los siguientes:

1. Beneficios para los constructores de Vivienda de Interés Social

Beneficios en materia tributaria:

- a. Los constructores de viviendas de interés social, bien sean constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales u 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. Este beneficio se aplica en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble (Artículo 850 del Estatuto Tributario).
- b. Exclusión del IVA de los Ladrillos y bloques de colicanto, de arcilla, y con base en cemento, bloques de arcilla silvocalcáre (Artículo 424 del Estatuto Tributario).
- c. 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 (Artículo 41 de la Ley 820 de 2003).

Beneficios para los hogares beneficiarios:

- a. 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).
- b. 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.
- c. 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 (Artículo 31 de la Ley 546 de 1999).
- d. Las entidades que financian vivienda de interés social pueden acceder a una línea automática de garantía creada por el Fondo Nacional de Garantías (Decreto 1990 de 1997).

- e. 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).

#### Otros beneficios

- a. Posibilidad de recibir el subsidio de forma anticipada para adelantar la realización del proyecto de vivienda de interés social (Capítulo I, Título V del Decreto 2190 de 2009)
2. Obligación de entregar estos beneficios

Es importante resaltar que todas las disposiciones mencionadas son de carácter legal, lo cual las hace de obligatorio cumplimiento por parte de las diversas entidades involucradas, en concordancia con el principio de legalidad consagrado en el artículo 6º de la Constitución Política.

3. Solicitud de beneficios

Como se determinó en el punto anterior, estos beneficios tienen carácter legal y su procedencia debe ser concedida por el ente encargado. No obstante, también puede que los mismos no sean otorgados por las más diversas causas.

Así, para acceder a los beneficios que no son entregados, es importante aclarar la calidad del beneficio. En este sentido es importante recordar que si se trata de un acto administrativo que niega la solicitud del subsidio, se deberá reponer. En caso de ser negados los mencionados recursos, procederá la demanda por nulidad y restablecimiento del derecho<sup>1</sup> ante el juez administrativo competente.

Para el caso de las exenciones será necesario completar coherentemente las declaraciones de impuestos ante la entidad fiscal correspondiente – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN).

Sobre el giro anticipado de los subsidios, debe precisarse que serán directamente los beneficiarios los que autorizan el desembolso frente a la entidad encargada del giro, previa acreditación de la documentación pertinente<sup>2</sup>.

4. Normatividad

---

<sup>1</sup> Artículo 85 del Código Contencioso Administrativo.

<sup>2</sup> Para obtener el giro anticipado del subsidio se deberá tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 59 del Decreto 2190 de 2009. Entre otros requisitos se encuentra el certificado de elegibilidad del proyecto, las promesas de compraventa o los contratos previos para la adquisición del dominio, la acreditación de un encargo fiduciario, el contrato de interventoría y la póliza que garantice el ciento diez por ciento (110%) del valor de los subsidios entregados.



Sobre el tema se puede consultar la siguiente normatividad:

- Ley 49 de 1990. El Capítulo XI fija algunos parámetros de Financiación de la Vivienda de Interés Social.
- Ley 3ª de 1991. Esta crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y establece el subsidio familiar de vivienda.
- Ley 388 de 1997. Determina las normas de Ordenamiento Territorial.
- Ley 546 de 1999. 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.
- Ley 1151 de 2007. Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010. Fija la política de Desarrollo Urbano para el mencionado cuatrienio.
- Decreto 2190 de 2009. Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.
- Resolución 1604 de 2009. Establece las condiciones para la asignación y ejecución del subsidio familiar de vivienda de interés social para áreas urbanas en la modalidad de mejoramiento para vivienda saludable.

### **Servicios Públicos Domiciliarios**

Sobre el tema de servicios públicos podemos deducir que las preguntas formuladas giran en torno al reparto de cargas y beneficios.

En este sentido, el reparto de cargas y beneficios es el desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas. Ello consiste en que los propietarios de predios e inmuebles que conforman el ámbito territorial de un Plan Parcial, realicen un reparto equitativo de los costos actuales de la urbanización y los beneficios futuros que se obtengan con la ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas por las licencias urbanísticas debidamente otorgadas. Dicho reparto debe ser proporcional a la superficie del suelo aportada por cada uno de los propietarios que conforman el ámbito espacial de dichas actuaciones urbanísticas.

Ahora bien, el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997 determinó dos clases de cargas urbanísticas:

- a. Las cargas generales que son aquellas que tienen incidencia en toda el municipio o Distrito correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, y
- b. Las cargas locales correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación Urbanística incluyendo, entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.



En este sentido, las cargas generales serán asumidas por el ente territorial y serán recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones, y las cargas particulares serán asumidas por los propietarios.

De acuerdo con lo anterior, procedemos a resolver sus preguntas en conjunto de la siguiente forma:

Al respecto hay que tener claridad si son cargas generales que deben ser asumidas por el ente territorial o si son cargas locales correspondientes a los propietarios de los inmuebles en una Unidad de Actuación Urbanística.

En el caso de ser cargas generales, el reparto de cargas y beneficios se acuerda en la elaboración del Plan Parcial correspondiente y se reconocen por la licencia urbanística expedida. Ahora bien, es importante aclarar que las cargas generales relacionadas con vías principales tienen un tratamiento diferente a la construcción de las redes matrices de servicios públicos.

Las redes matrices no pueden ser adelantadas sin una autorización previa del prestador de servicios públicos, con lo cual se busca garantizar la óptima prestación del mismo. Lo anterior se fundamenta en que estas obras requieren un análisis completo de la capacidad y calidad del prestador del servicio en relación a la necesidad del desarrollo.

Ahora bien, las vías principales podrán intervenir pero ello no puede comprometer fiscalmente el pago inmediato por parte del ente territorial. En los casos conocidos en el que el municipio paga estos desarrollos, es conocido el mecanismo de la adquisición del terreno sin el reconocimiento de las obras adelantadas para el desarrollo de las vías.

También puede presentarse el caso en que las adecuaciones de servicios públicos se hubieren realizado sin que mediara una negociación de cargas y beneficios, frente a lo cual no existe una acción legal para cobrar los valores invertidos. De esta forma será conveniente que se llegue a un acuerdo con la Administración territorial sobre estas cargas desarrolladas para así obtener como contraprestación algunos beneficios que permitan compensar los beneficios obtenidos por el municipio y las obras desarrolladas por el desarrollador.

En los anteriores términos, esperamos haber contribuido a aclarar sus dudas.

Atentamente,

**Departamento de Estudios Jurídicos**  
**Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL**