

ARTÍCULO 2.1.4.1.6. VALOR DE LA GARANTÍA O DEPÓSITO. El valor de la garantía o depósito no podrá exceder dos veces el valor del cargo fijo más dos veces el valor por consumo promedio del servicio por estrato en un período de facturación. El cálculo del valor promedio de consumo por estrato en un período de facturación se realizará utilizando el consumo promedio del estrato al cual pertenece el inmueble a ser arrendado de los tres últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios suministrarán esa información y la divulgarán periódicamente.

PARÁGRAFO 1o. Si el promedio de consumo del arrendatario fuere superior al promedio del estrato, la entidad o empresa puede ajustar hasta una vez al año el valor del depósito o la garantía de acuerdo con los promedios de consumo del arrendatario, considerando los tres últimos períodos de facturación del mismo.

PARÁGRAFO 2o. Los ajustes a las garantías o depósitos previstos en el parágrafo 1o del presente artículo son a cargo del arrendatario. El arrendatario, previa notificación por parte de la entidad o empresa de servicios públicos domiciliarios, deberá modificar la garantía o depósito.

PARÁGRAFO 3o. En el caso de las entidades o empresas prestadoras del servicio de telecomunicaciones se tendrá en cuenta el cargo por unidad de consumo, el cual se determinará incluyendo el promedio de todos los servicios telefónicos tomados de que trata la Ley [142](#) de 1994.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 6o).



ARTÍCULO 2.1.4.1.7. DE LAS OTRAS GARANTÍAS. Las garantías constituidas tendrán como mínimo una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento. Vencido el término inicial en caso de ser renovado, el arrendatario deberá renovar también la garantía, de conformidad con lo señalado en este capítulo.

PARÁGRAFO 1o. Una vez recibida la documentación respectiva, las Entidades o Empresas de Servicios Públicos domiciliarios tendrán un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la radicación del formato en la entidad o empresa correspondiente, para aceptarla. Si la garantía presentada ha sido expedida por instituciones vigiladas por la Superintendencia Bancaria y cumplieren con los requisitos de los artículos [822](#) y siguientes del Código de Comercio, serán de obligatoria aceptación por parte de las Entidades o Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios.

En el evento de que la entidad o empresa no acepte la garantía remitida, deberá informarlo especificando las causas al arrendador y al arrendatario para que realice los ajustes necesarios. En este caso se iniciarán nuevamente los términos señalados en el inciso anterior.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 7o).



ARTÍCULO 2.1.4.1.8. FORMATOS PARA LA DENUNCIA DEL ARRIENDO Y SU TERMINACIÓN. Las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios elaborarán y entregarán, a los usuarios que lo requieran, los formatos para la denuncia del contrato de arrendamiento y de su terminación.

En todo caso el formato de denuncia deberá contener como mínimo:

1. Nombre, dirección e identificación del arrendador.
2. Identificación del inmueble con dirección, matrícula inmobiliaria y cédula catastral cuando aplique.
3. Nombre, dirección e identificación del o los arrendatarios.
4. Fecha de iniciación y la de terminación del contrato de arrendamiento.
5. Clase y tipo de garantía.
6. Entidad que expide la garantía.
7. Vigencia de la garantía.
8. Anexos: Comprobante del depósito u original de la garantía.

Dicho formulario debe ser suscrito por el arrendador y arrendatario, bajo la gravedad de juramento, el cual se entenderá prestado con la firma del mismo.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 8o).



ARTÍCULO 2.1.4.1.9. SOLICITUD DE NUEVOS SERVICIOS. En el evento en que el arrendatario solicite a las entidades o empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios un nuevo servicio adicional a los básicos, se dará aplicación a lo establecido en el numeral sexto (6o) del artículo 15 de la Ley 820 de 2003. El arrendatario podrá en cualquier momento requerir la cancelación o suspensión del servicio adicional solicitado por él mismo, caso en el cual le será devuelta la garantía o depósito a que haya lugar, sin que necesariamente medie la terminación del contrato de arrendamiento.

(Decreto 3130 de 2003, artículo 9).

CAPÍTULO 2.

INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO.

SECCIÓN 1.

DE LA MATRÍCULA DE ARRENDADOR.



ARTÍCULO 2.1.4.2.1.1. DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES. Para efectos de la armónica y correcta aplicación de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a la matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

(Decreto 0051 de 2004, artículo 1o).



ARTÍCULO 2.1.4.2.1.2. SISTEMA DE REGISTRO DE LA MATRÍCULA DE

ARRENDADORES. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente capítulo, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

PARÁGRAFO 1o. Los trámites relativos a la solicitud de matrícula de arrendador no generarán costos o erogaciones a cargo de los solicitantes.

PARÁGRAFO 2o. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

PARÁGRAFO 3o. Las personas naturales o jurídicas de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán matricularse en todos los municipios del país en los que desarrollen sus actividades.

(Decreto 0051 de 2004, artículo 2).



ARTÍCULO 2.1.4.2.1.3. TÉRMINOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LA MATRÍCULA DE ARRENDADOR. Dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la presentación por parte del interesado de la totalidad de la documentación señalada en el artículo 29 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes deberán efectuar el registro de la matrícula de arrendador. En los eventos en que no se aporte la totalidad de los documentos requeridos para matricularse como arrendador, la autoridad competente requerirá por una sola vez al interesado para que complete o aclare la información suministrada según sea el caso. Dentro de los cinco días (5) siguientes a la entrega de la información complementaria requerida, la autoridad competente procederá a efectuar el registro correspondiente y a expedir la certificación a la que se hizo alusión en el inciso 2o del artículo 2o del presente capítulo, siempre que la información y documentación cumpla con los requisitos legales necesarios para acceder favorablemente a la solicitud.

(Decreto 0051 de 2004, artículo 3o).



ARTÍCULO 2.1.4.2.1.4. VIGENCIA DE LA MATRÍCULA DE ARRENDADOR. La matrícula se otorgará por una sola vez, tendrá vigencia por el término de un año y se renovará de manera automática cada año por la autoridad competente, sin necesidad de solicitud por parte del interesado.

(Decreto 0051 de 2004, artículo 4o).



ARTÍCULO 2.1.4.2.1.5. SUSPENSIÓN O REVOCATORIA DE LA MATRÍCULA DE ARRENDADOR. Sin perjuicio de la imposición de la sanción de multa a la que se refiere el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes podrán suspender o revocar la matrícula de arrendador, cuando las personas matriculadas incurran de manera reiterada en las conductas descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo citado y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

(Decreto 0051 de 2004, artículo 5o).

ARTÍCULO 2.1.4.2.1.6. DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA. La información que repose en el registro de arrendadores relativa al otorgamiento, suspensión y/o revocación de la matrícula de arrendador será pública y el acceso a la misma será gratuito, en los términos y condiciones que definan las autoridades competentes. Será obligación de las entidades otorgantes de la matrícula de arrendador, velar por la oportuna y transparente divulgación de la misma.

(Decreto 0051 de 2004, artículo 6o).

SECCIÓN 2.

DE LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL SOBRE LAS PERSONAS QUE EJERCEN ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES PARA VIVIENDA URBANA.

ARTÍCULO 2.1.4.2.2.1. DE LA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo.
2. Velar porque las personas objeto de la inspección, vigilancia y control suministren a los usuarios de sus servicios y/o a sus contratantes, en forma clara y transparente, la información que les permita escoger las mejores alternativas y condiciones del mercado, y les facilite el conocimiento permanente de la ejecución de los contratos que suscriban.
3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá

figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas.

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.

5. Establecer y divulgar los procedimientos necesarios para presentar reclamaciones relacionadas con lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

6. Establecer esquemas de divulgación que permitan conocer de manera clara y oportuna las sanciones establecidas a las personas sujetas a la inspección, vigilancia, y control por parte autoridades competentes.

7. Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 29 de la Ley 820 de 2003, las autoridades competentes deberán verificar que las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 se abstengan de convenir con sus usuarios y/o contratantes cláusulas que por su carácter exorbitante puedan afectar el equilibrio contractual o impliquen erogaciones excesivas para acceder a los servicios ofrecidos.

(Decreto 0051 de 2004, artículo 8o).

CAPÍTULO 3.

SOCIEDADES ESPECIALIZADAS DE ARRENDAMIENTO.



ARTÍCULO 2.1.4.3.1. DEFINICIONES. Para los efectos del presente capítulo se entenderá por:

1. Sociedades especializadas en arriendo. Son aquellas creadas conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio, y cuyo objeto social único es el arrendamiento de bienes inmuebles destinados o no a vivienda, construidos y/o adquiridos por dichas sociedades. Las sociedades

especializadas en arriendo deberán añadir a su denominación social la expresión sociedad especializada en arriendo o la sigla "SEA".

2. Vivienda urbana. Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Vivienda de Interés Social, VIS. Aquella vivienda urbana cuyo valor, conforme a lo dispuesto en el artículo [2.1.4.3.5](#) del presente capítulo, es inferior o igual al límite de precio establecido por la Ley para este tipo de viviendas.

4. Vivienda de Interés Social Nueva. Es aquella vivienda de interés social cuya licencia de construcción ha sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003.

(Decreto 1789 de 2004, artículo 1o).



ARTÍCULO 2.1.4.3.2. ACTIVOS EN LOS QUE PUEDE INVERTIR LAS SOCIEDADES ESPECIALIZADAS EN ARRIENDO. Las sociedades especializadas en arriendo deberán concentrar sus inversiones en activos correspondientes a vivienda urbana, a bienes inmuebles diferentes a vivienda, y a aquellos otros necesarios para el desarrollo de la actividad constructora.

(Decreto 1789 de 2004, artículo 2o).



ARTÍCULO 2.1.4.3.3. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN. Adicional a los requisitos exigidos en la ley y en los estatutos sociales, los informes de gestión rendidos por la alta gerencia de las sociedades especializadas en arriendo a su máximo órgano social al final de cada ejercicio, deberán contener una clara enumeración de los inmuebles poseídos al inicio, durante y al final del ejercicio, incluyendo localización, destinación, área y fecha de adquisición. También incluirán para cada inmueble el valor actualizado, el nombre del agente especializado que practicó el avalúo y los ingresos brutos producidos por concepto de cánones de arriendo. Estos listados de inmuebles deberán clasificarse por categorías VIS, Viviendas no VIS, y uso comercial.

(Decreto 1789 de 2004, artículo 3o).



ARTÍCULO 2.1.4.3.4. RENTAS EXENTAS DE LAS SOCIEDADES ESPECIALIZADAS EN ARRIENDO. <Ver Notas del Editor> De conformidad con lo dispuesto en el inciso 1o y en el parágrafo del artículo 41 de la Ley 820 de 2003, están exentas del impuesto sobre la renta los ingresos que perciban las sociedades especializadas en arriendo, por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social urbana nueva de su propiedad.

La exención a que se refiere este artículo operará respecto de los cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que perciban durante los diez (10) años siguientes a la construcción de dichas viviendas.

(Decreto 1789 de 2004, artículo 4).

Notas del Editor

- Decaimiento de este artículo por la derogatoria del los incisos 1, 2 y párrafo del artículo 41 de la Ley 820 de 2003, por este artículo reglamentado, por el artículo [376](#) de la Ley 1819 de 2016, 'por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 50.101 de 29 de diciembre de 2016.



ARTÍCULO 2.1.4.3.5. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Para efectos de determinar si un bien inmueble corresponde a Vivienda de Interés Social, y por ende, si es procedente la exención de que trata el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 en cabeza de las sociedades especializadas en arriendo, el valor de las viviendas se determinará así:

1. Cuando la sociedad adquiere la vivienda: El valor del inmueble será igual al precio estipulado en la respectiva escritura pública de adquisición.
2. Cuando la sociedad construye la vivienda: El valor del inmueble deberá ser determinado por un perito evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. En tales casos el perito, además de practicar el avalúo del inmueble, deberá certificar que el mismo es inferior al precio máximo legal de la Vivienda de Interés Social vigente al momento de realizar el respectivo peritazgo.

PARÁGRAFO. La condición de Vivienda de Interés Social de una unidad habitacional particular no se alterará por cambios en su valor comercial originados en valorizaciones posteriores del inmueble, o por la variación de la normatividad que defina este tipo de vivienda.

(Decreto 1789 de 2004, artículo 5o).



ARTÍCULO 2.1.4.3.6. REQUISITOS. Para la procedencia de la exención de que trata el artículo anterior, la sociedad especializada en arriendo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Llevar en su contabilidad cuentas separadas tanto de los activos como de los ingresos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva que da lugar a la exención, frente a los demás ingresos que perciba en el correspondiente período fiscal.
2. Presentar, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, certificación suscrita por el representante legal y por el revisor fiscal y/o contador público de la sociedad, según corresponda, en la que conste:
 - a) Monto de la inversión realizada en la adquisición de vivienda urbana de interés social nueva, en el respectivo año gravable;
 - b) Precio de las viviendas de interés social nuevas en la fecha de su adquisición y/o valor a la fecha de terminación de su construcción, y manifestación expresa de que dicho valor era igual o inferior al precio máximo establecido para este tipo de viviendas en el artículo [104](#) de la Ley 812 de 2003, o en las disposiciones legales que lo modifiquen;
 - c) Monto total de los cánones percibidos por la sociedad en el respectivo período fiscal, originados en viviendas de interés social nuevas;

d) Monto total acumulado de las inversiones en adquisición de viviendas de interés social nuevas, cuyos cánones de arrendamiento tienen derecho a la exención;

e) Relación de las viviendas de las cuales provienen los ingresos relativos a las rentas objeto de la exención, que contenga: lugar de ubicación, número y fecha de la licencia de construcción, matrícula inmobiliaria e identificación de la Notaría, Círculo Notarial, número y fecha de escritura de compraventa.

3. Presentar, cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, la escritura pública cuyo registro dio origen a la matrícula inmobiliaria y cédula catastral de la nueva unidad individual de vivienda adquirida por la sociedad. La fecha de otorgamiento de esta escritura se tendrá como fecha de inicio de los diez (10) años en los cuales opera el beneficio a que se refiere el artículo 41 de la Ley 820 de 2003.

4. Presentar cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, Certificación expedida por el constructor y el interventor de obra, relacionada con la fecha de terminación de la construcción de cada una de las viviendas de interés social nuevas construidas por la Sociedad Especializada en Arriendo, cuyos cánones de arrendamiento sean objeto de la exención.

(Decreto 1789 de 2004, artículo 6o).

CAPÍTULO 4.

FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA.

SECCIÓN 1.

ASPECTOS GENERALES.



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.1. DEFINICIONES. Para los efectos del presente capítulo se entenderá por:

1. Fondos de inversión inmobiliaria. Son aquellos administrados por sociedades administradoras de inversión y los fondos comunes especiales administrados por sociedades fiduciarias, cuyo objeto sea la inversión en inmuebles conforme lo establece el artículo 41 de la Ley 820 de 2003. Los fondos que tengan este objeto y que inviertan en bienes inmuebles como mínimo un sesenta por ciento (60%) del valor del fondo, estarán cobijados por el régimen y los beneficios establecidos en el presente capítulo.

Dichos fondos deberán adicionar y anteceder a su denominación legal la expresión "Fondo de Inversión Inmobiliaria" o la sigla "FINMO".

2. Fondos de inversión inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia. Son aquellos en los cuales procede el retiro de aportes o la redención de derechos antes de la terminación del plazo previsto para la duración del fondo, sin perjuicio del cobro de las penalizaciones previstas en los contratos de vinculación al fondo.

3. Fondos de inversión inmobiliaria cerrados. Son aquellos en los que el contrato de vinculación al fondo solo permite a los inversionistas retirar sus aportes al final del plazo previsto para la duración del correspondiente fondo.

4. Inversionistas. Los constituyentes, adherentes, suscriptores o partícipes de los fondos de

inversión inmobiliaria.

5. Vivienda urbana. Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

6. Vivienda de interés social. Aquella vivienda urbana que tiene un valor de adquisición para el fondo de Inversión Inmobiliaria, al momento de su ingreso al mismo, inferior o igual al límite de precio establecido por la ley para este tipo de viviendas. Para efectos de la aplicación de la exención de que trata el artículo 41 de la Ley 820 de 2003, la condición de vivienda de interés social no se alterará por cambios en su valor futuro, originados en valorizaciones o variación en la normatividad que defina este tipo de vivienda.

7o. Vivienda de interés social nueva. Es aquella Vivienda de Interés Social cuya licencia de construcción haya sido expedida con posterioridad al 10 de julio de 2003.

PARÁGRAFO. El porcentaje mínimo al que se refiere el numeral 1 del presente artículo no aplicará durante el primer año de operación del fondo.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 1o).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.2. **ACTIVOS EN LOS QUE PUEDE INVERTIR EL FONDO.** Sin perjuicio de las inversiones obligatorias previstas en la ley, los fondos de inversión inmobiliaria podrán invertir exclusivamente en las siguientes clases de activos:

Clase 1. Vivienda urbana.

Clase 2. Bienes inmuebles destinados a actividades comerciales.

Clase 3. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria que cuenten con una calificación mínima de "A" y los derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por activos Clase 1 y 2.

Clase 4. Depósitos en fondos comunes ordinarios, fondos de valores abiertos y fondos de inversión abiertos, operaciones de liquidez, títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios que cuenten con una calificación mínima de "A". En todo caso, el vencimiento, contado a partir de la adquisición de los títulos, deberá ser inferior a un (1) año.

PARÁGRAFO 1o. Los fondos podrán realizar operaciones de liquidez sobre valores comprendidos dentro de los activos Clases 3 y 4.

PARÁGRAFO 2o. Los fondos podrán suscribir contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de inmuebles, incluso cuando estos se encuentren en proceso de edificación. En tales casos, el plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de dos (2) años y el precio de compraventa deberá cumplir lo establecido en el artículo [2.1.4.4.1](#) de este capítulo.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 2o).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.3. DIVERSIFICACIÓN DE PORTAFOLIO. Los fondos de inversión inmobiliaria deberán propender por una adecuada diversificación de su portafolio. Sin embargo, la participación máxima de un solo inmueble Clase 1 o Clase 2 o de cualquier emisor respecto del valor total del portafolio, no podrá exceder del veinte por ciento (20%).

PARÁGRAFO 1o. El límite referente a los inmuebles clases 1 y 2 de los activos no aplicará durante los dos (2) primeros años de operación del fondo.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 3).

ARTÍCULO 2.1.4.4.1.4. REQUISITOS RELACIONADOS CON LOS BIENES INMUEBLES. Los bienes inmuebles que adquiera un fondo deberán asegurarse contra incendio, rayo, terremoto y actos malintencionados de terceros.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 4o).

ARTÍCULO 2.1.4.4.1.5. MONTOS MÍNIMOS PARA INVERTIR EN INMUEBLES. El monto mínimo de los recursos con los cuales debe contar un fondo de inversión inmobiliaria para poder empezar a invertir en los activos de Clases 1, 2 y 3 de que trata el artículo [2.1.4.4.1.2](#) del presente capítulo, será el equivalente a diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Dicho valor deberá acreditarse en un término no superior a seis (6) meses contados a partir de la fecha de inicio de las operaciones.

PARÁGRAFO 1o. Los fondos que no alcancen a reunir los recursos mínimos en el plazo estipulado, deberán liquidarse y reintegrar los aportes, adicionados en los rendimientos generados y deducidos el cobro de una comisión, la cual deberá ser estipulada en el contrato de vinculación al fondo.

PARÁGRAFO 2o. Los fondos de inversión inmobiliaria no podrán financiarse mediante operaciones pasivas de crédito, salvo las operaciones de liquidez a que se refiere el artículo [2.1.4.4.1.2](#) del presente capítulo.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 5o).

ARTÍCULO 2.1.4.4.1.6. APORTES. Los aportes de los inversionistas al fondo de inversión inmobiliaria estarán representados en unidades, de lo cual se dejará constancia en los registros, comprobantes o títulos que se prevean en los contratos de vinculación, en los que conste la participación del inversionista en el respectivo fondo. La sociedad administradora deberá establecer en los contratos de vinculación al fondo, que el pago de los aportes de los inversionistas a los fondos de inversión inmobiliaria se podrá realizar en alguna de las siguientes formas:

1. En dinero.

2. En bienes inmuebles, siempre y cuando cuenten con contratos de arrendamiento vigentes y con un período residual mínimo de seis (6) meses, amparados con un seguro o fianza sobre el canon de arrendamiento.

PARÁGRAFO. Los aportes recibidos en inmuebles deberán cumplir con las condiciones para adquisición de inmuebles establecidas en el artículo [2.1.4.4.4.1](#) del presente capítulo.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 6o).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.7. REDENCIÓN DE DERECHOS O APORTES. Todo retiro o reembolso por concepto de redención de derechos o aportes en el fondo deberá hacerse con base en el valor de la unidad vigente en la fecha en que se efectúe el pago, de acuerdo con la metodología que establezca la entidad de supervisión correspondiente y la periodicidad prevista en el contrato de vinculación al fondo.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 7o).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.8. COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN. La sociedad administradora de fondos de inversión inmobiliaria percibirá como beneficio por su gestión de administración una comisión que no podrá ser modificada unilateralmente por dicha sociedad. La comisión estará a cargo del fondo, y se causará y liquidará con la periodicidad y condiciones convenidas en los contratos de vinculación al fondo. La tarifa de la remuneración se establecerá en alguna de las siguientes modalidades:

1. Un porcentaje sobre el valor neto del fondo.
2. Un porcentaje sobre los rendimientos del fondo.
3. Una combinación de los anteriores.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 8).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.9. ARRENDAMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES DEL FONDO. La sociedad administradora de fondos de inversión inmobiliaria que en los términos del artículo 28 de la Ley 820 de 2003 desarrolle directamente las actividades de arrendamiento de los inmuebles correspondientes a vivienda de Interés social deberá obtener la matrícula de arrendador prevista en la citada disposición. Igualmente deberá obtener la mencionada matrícula el agente especializado en el que la sociedad administradora del fondo delegue las labores de arrendamiento o intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios de los citados inmuebles que se adelanten conforme a la disposición legal antes citada.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 9o).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.10. COMITÉ DE INVERSIONES INMOBILIARIAS. La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Inmobiliaria deberá constituir un Comité de Inversiones Inmobiliarias, el cual actuará como órgano consultivo de la Sociedad administradora del Fondo con el fin de apoyar los procesos de selección, compra y venta de inmuebles, en orden a lograr la mayor valorización de los mismos.

Dicho comité estará conformado por un número plural impar de miembros que serán nombrados directamente por los órganos de dirección de la sociedad administradora. Los integrantes de este comité deberán ser independientes de la sociedad administradora y contar con adecuada experiencia para cumplir a cabalidad con las funciones que corresponden al mismo.

PARÁGRAFO 1o. Le corresponde al comité de inversión inmobiliaria identificar cambios de

tendencias en el mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de un inmueble en particular, con el fin de recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales a los establecidos en este artículo como periódicos obligatorios. Los resultados de estos avalúos deberán reflejarse en la valoración del fondo.

PARÁGRAFO 2o. La existencia del comité de que trata el presente artículo no exonera a la sociedad administradora del fondo de las responsabilidades legales y contractuales que a esta corresponden en condición de tal.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 10).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.11. GASTOS A CARGO DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA. Estarán a cargo del fondo únicamente los siguientes gastos, sin perjuicio de que la sociedad administradora asuma directamente algunos de estos:

1. La remuneración de la sociedad administradora.
2. La comisión de administración y mantenimiento de los inmuebles cuando esta la adelante un agente especializado.
3. El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo, incluyendo los seguros para mantener la integridad de los bienes inmuebles.
4. El valor de los seguros por arrendamiento y servicios públicos.
5. Costo de la custodia de los valores del fondo.
6. Los gastos bancarios que se originen en el depósito de los recursos del fondo.
7. Cuando sea el caso los honorarios y gastos causados por la auditoría externa del fondo y los gastos de citación a asambleas.
8. Los impuestos y contribuciones que graven directamente los activos del fondo.
9. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles.
10. El costo de mantenimiento y reparación de los inmuebles.
11. Los gastos vinculados a la adquisición, venta, alquiler y mantenimiento de los inmuebles.
12. Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica de los bienes.

PARÁGRAFO. Cualquier expensa no prevista como gasto a cargo del fondo estará a cargo de la sociedad administradora.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 11).



ARTÍCULO 2.1.4.4.1.12. CONTENIDO DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FONDO. Además de los requisitos o previsiones establecidos en el presente capítulo y en las normas y disposiciones especiales aplicables a los fondos de inversión administrados por las sociedades administradoras de inversión y a los fondos comunes especiales, administrados por las sociedades fiduciarias, el contrato de vinculación al fondo de inversión inmobiliaria deberá

estipular el objetivo y la política de inversión, discriminando entre otros:

1. Características de los activos en los que invertirá y los porcentajes máximos y mínimos de participación de cada uno.
2. Localización geográfica.
3. Activos Clase 1: Características de las viviendas, discriminando la VIS y otros rangos de precios o estratos.
4. Activos Clase 2: Tipología y uso de los bienes inmuebles diferentes a vivienda.
5. Activos Clase 3: Características y condiciones de los títulos.
6. Activos Clase 4: Estrategia de inversión en esta clase de activo.
7. Porcentaje máximo que un único bien inmueble puede representar sobre el activo total teniendo en cuenta lo establecido en el artículo [2.1.4.4.1.3](#) del presente capítulo.
8. Políticas establecidas para la adquisición, venta y arriendo de inmuebles.
9. El perfil de los agentes especializados en avalúos que vinculará el fondo.
10. Respecto del comité de inversiones: Composición, perfil de los integrantes y forma de designación.
11. La determinación de si asumirá de manera directa o contratará un agente especializado para la administración y mantenimiento de los inmuebles del fondo.
12. Procedimiento para el retiro o redención de los aportes, en el cual se deberá especificar las penalizaciones por retiros que se realicen antes de cumplirse el plazo de permanencia pactado.
13. La comisión que cobrará el administrador del fondo en caso de liquidación del fondo por no cumplir con lo exigido en el artículo [2.1.4.4.1.5](#) presente capítulo.

Las modificaciones en los anteriores contenidos del contrato deberán realizarse conforme a la normatividad aplicable a la sociedad administradora del fondo de inversión inmobiliaria.

(Decreto 1877 de 2004, artículo 12).



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

