Función Pública

Decreto 1877 de 2004

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 1877 DE 2004

(Junio 08)

por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de las atribuciones constitucionales que le confieren los numerales 11 y 25 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 820 de 2003,

DECRETA:

Aspectos generales

Artículo 1°. *Definiciones.* Para los efectos del presente decreto se entenderá por:

1.1 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 decreto.

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

1.2 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.

1.3 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.

1.4 Inversionistas. Los constituyentes, adherentes, suscriptores o partícipes de los fondos de inversión inmobiliaria.

1.5 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 instrume ntos que lo desarrollen y complementen.

1.6 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, actualmente previsto en el artículo 104 de la Ley 812 de 2003, en ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes. 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.

1.7 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 1.1 del presente artículo no aplicará durante el primer año de operación del fondo.

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

Parágrafo 2°. 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 20 de este decreto.

Artículo 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 1°. 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.

Artículo 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.

Artículo 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° del presente decreto, 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 1°. 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 deducido el cobro de una comisión, la cual deberá ser estipulada en el contrato de vinculación al fondo.

Parágrafo 2°. 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° del presente decreto.

Artículo 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 20 del presente decreto.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 1°. 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 2°. 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.

Artículo 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.

Artículo 12. *Contenido del contrato de vinculación al fondo.* Además de los requisitos o previsiones establecidos en el presente decreto y en las normas y disp osiciones 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 3° del presente decreto.

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 5° del presente decreto.

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

Artículo 13. *Revelación de información.* Es deber de las sociedades administradoras de fondos de inversión inmobiliaria generar y revelar toda la información que les permita a los inversionistas evaluar y comparar las diferentes alternativas de inversión. Para este fin, las entidades de supervisión reglamentarán el contenido y la periodicidad de actualización de una ficha técnica, la cual deberá incluir, entre otros, la siguiente información:

1. Nombre o razón social y honorarios previstos para los agentes especializados seleccionados para el avalúo de los bienes.

2. Nombres de los integrantes del comité de inversiones.

3. El nombre o razón social del agente especializado que administrará los inmuebles, cuando sea el caso.

4. El valor del fondo.

5. La discriminación por clases de activos y la variación de cada una de ellas dentro del período.

6. El valor de la unidad y su variación durante el período.

7. El detalle desagregado sobre los inmuebles que posee el fondo.

El primer número de la ficha técnica deberá publicarse, con antelación a la recepción de los aportes iniciales, en un término no inferior a diez (10) días calendario.

El contenido de los extractos deberá ajustarse a la normatividad aplicable a la sociedad administradora del fondo de inversión inmobiliaria.

Artículo 14. *Causales de disolución y liquidación.* Además de las causales establecidas 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, serán causales de disolución y liquidación las siguientes:

1. La establecida en el parágrafo 1° del artículo 5° del presente decreto.

2. Las demás que se establezcan en los contratos de vinculación al fondo de inversión inmobiliaria.

DE LOS FONDOS DE INVERSION INMOBILIARIA ABIERTOS CON PACTO DE PERMANENCIA

Artículo 15. *Fechas de apertura.* La sociedad administradora deberá definir en el contrato de vinculación al fondo las fechas en las cuales se permitirá la recepción y/o el retiro de aportes.

Estas sociedades deberán permitir el retiro de aportes como mínimo cada doce (12) meses. La recepción de aportes podrá realizarse con cualquier frecuencia, siempre y cuando la misma esté contemplada en los contratos de vinculación al fondo. La recepción o retiro de aportes exigirá una valoración previa de las unidades del fondo realizada el día inmediatamente anterior a la fecha de recepción o de retiro.

Parágrafo 1°. Los inversionistas en los fondos de inversión inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia podrán realizar retiros parciales o totales en las fechas de apertura del fondo establecidas por la sociedad administradora, sin perjuicio del pago de la penalización de que trata el artículo siguiente.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 12 del presente decreto, la sociedad administradora de fondos de inversión inmobiliaria abiertos con pacto de permanencia deberá establecer en el contrato de vinculación al fondo el procedimiento especial a seguir en cuanto a la redención de los derechos o aportes cuando se presente el retiro de más del 10% del valor del fondo.

Artículo 16. *Período de permanencia y penalizaciones.* El período mínimo de permanencia de cada aporte que se realice en un fondo de inversión inmobiliaria abierto con pacto de permanencia, será de cinco (5) años. El administrador establecerá penalizaciones por retiros que se realicen antes de cumplirse este plazo, las cuales se estipularán como porcentajes del monto retirado que dependerán únicamente de la duración de la inversión. Estas penalizaciones deberán ser estipuladas en el contrato de vinculación al fondo.

Parágrafo. Las penalizaciones se contabilizarán como un ingreso del fondo.

Artículo 17. *Límites a la participación.* La participación máxima por inversionista en un fondo de inversión inmobiliaria abierto con pacto de permanencia se sujetará a los siguientes límites:

1. Durante los primeros 12 meses de operación no aplicará límite alguno.

2. De 12 a 24 meses de operación, la participación máxima por inversionista será del 30%.

3. Más de 24 meses de operación, la participación máxima por inversionista será del 20%.

Parágrafo 1°. En los contratos de vinculación al fondo podrán establecerse límites inferiores a los aquí previstos.

Parágrafo 2°. Cuando se produzcan retiros que alteren los porcentajes máximos previstos en los contratos, el Fondo tendrá un plazo de seis (6) meses para recomponer la participación individual de los inversionistas.

DE LOS FONDOS DE INVERSION INMOBILIARIA CERRADOS

Artículo 18. *Aportes.* Las sociedades que administren fondos de inversión inmobiliaria cerrados deberán establecer en los contratos de vinculación al fondo, el plazo máximo para recibir aportes, el cual no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del plazo previsto para la duración total del respectivo fondo.

Dentro del plazo mencionado se podrán contemplar fechas para recibir aportes de los inversionistas, previa la valoración de las unidades del fondo, efectuada el día inmediatamente anterior a las fechas de apertura.

Parágrafo. Los fondos de inversión inmobiliaria cerrados podrán recibir nuevos aportes con posterioridad al plazo máximo aquí previsto, previa aprobación de los inversionistas y del ente de supervisión respectivo. En tales casos, los inversionistas tendrán derecho de preferencia para realizar los aportes.

Artículo 19. *Redención de derechos o aportes.* La inversión en los fondos de inversión inmobiliaria cerrados solo podrá ser redimida totalmente en la fecha determinada como plazo total de duración del fondo. No obstante, se podrán realizar entregas anticipadas de aportes a los inversionistas del fondo a prorrata de su participación, por decisión válidamente tomada de conformidad con los procedimientos y normas de Código de Comercio para la asamblea de accionistas.

De la misma forma se podrá, por decisión de los inversionistas, ampliar el plazo de duración del fondo.

VALORACION DE LOS FONDOS DE INVERSION INMOBILIARIA

Artículo 20. *Valoración de los inmuebles del fondo de inversión inmobiliaria.* Para la adquisición de bienes inmuebles se deberá contar con un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. El valor de adquisición del inmueble no podrá ser superior al establecido en dicho avalúo. De otro lado, la venta de un inmueble deberá estar precedida por un avalúo comercial con antigüedad no mayor a seis (6) meses y el valor de venta no podrá ser inferior al noventa por ciento (90%) de esta suma.

Todos los inmuebles de un fondo de inversión inmobiliaria deberán ser objeto de un avalúo comercial máximo cada doce (12) meses. Después de realizados los avalúos conforme a lo dispuesto en el presente artículo, estos deberán actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real y utilizando la variación diaria de este índice para obtener los nuevos valores. En todo caso, una vez practicado el avalúo anual, será este el que en forma inmediata adopte el fondo de inversión inmobiliaria como valor comercial del inmueble.

Cuando se realicen mejoras materiales de los inmuebles, el costo de las mismas deberá registrarse en la contabilidad del fondo de inversión inmobiliaria.

Parágrafo. La estimación del valor comercial de los inmuebles deberá efectuarse siguiendo los métodos valuatorios reconocidos en la normatividad vigente. En el caso de inmuebles de valor igual o superior a cinco mil (5.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, los avalúos deberán ser practicados y definidos por un número plural de peritos conforme al procedimiento especial que para el efecto adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Igualmente, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi especificará cuáles métodos valuatorios deberán utilizarse en el caso de bienes inmuebles vinculados a fondos de inversión inmobiliaria.

Artículo 21. *Valoración de los activos clase 3 y 4 definidos en el artículo 2°.* Para las inversiones en estas clases de activos, aplicarán las normas de carácter general establecidas por las entidades supervisoras correspondientes.

Artículo 22. *Valoración del fondo de inversión inmobiliaria.* Las sociedades administradoras de fondos de inversión inmobiliaria deberán determinar la periodicidad con la que se realizará la valoración del fondo, conforme a las disposiciones emitidas por las entidades de supervisión, y deberá ser efectuada el día inmediatamente anterior a las fechas en que el fondo esté abierto para la recepción y entrega de recursos. Las entidades de supervisión establecerán la metodología de valoración de los activos del fondo y verificarán el cumplimiento de las normas previstas en el presente decreto.

Artículo 23. *Agente especializado para valoración de inmuebles.* Para la valoración de los bienes inmuebles de que trata el presente decreto, las sociedades administradoras de fondos de inversión inmobiliaria deberán contar con agentes especializados en la valoración de este tipo de

bienes. Dichos agentes deberán ser personas naturales o jurídicas debidamente inscritas conforme a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999, sus normas reglamentarias y aquellas que con posterioridad las modifiquen.

Los agentes especializados y sus funcionarios no podrán tener directa o indirectamente, interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilizaciones, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses. Tampoco podrán tener con la sociedad administradora del fondo de inversión ninguna relación de subordinación o dependencia, ni la condición de beneficiario real de la sociedad administradora del fondo o no ser esta última beneficiaria real de la sociedad avaluadora.

DE LA EXENCION TRIBUTARIA

Artículo 24. *Rentas exentas provenientes de fondos de inversión.* De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo y en el parágrafo del artículo 41 de la Ley 820 de 2003, las rentas que perciban los fondos de inversión inmobiliaria, originadas en cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva durante los diez (10) años siguientes a su construcción, que sean distribuidas a sus inversionistas, serán exentas en cabeza de estos.

Artículo 25. *Requisitos.* Para la procedencia de la exención de que trata el artículo anterior, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

A. Por la sociedad administradora del fondo:

1. Expedir certificado de ingresos a cada inversionista en el que discrimine:

a) La parte originada en cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva, de acuerdo con su participación en el fondo, y

b) El valor de las retenciones en la fuente practicadas a título del impuesto de renta y complementarios, respecto de pagos o abonos en cuenta por conceptos diferentes de las rentas objeto de la exención.

2. 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 el fondo en el correspondiente período fiscal.

3. Presentar cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, certificación anual, suscrita por el representante legal y por el revisor fiscal y/o contador público, según corresponda, en la que conste:

a) Monto de la inversión realizada en la adquisición de vivienda de interés social nueva, durante el respectivo año gravable;

b) Precio de las viviendas de interés social nuevas en la fecha de adquisición por el Fondo y manifestación expresa de que dicho precio a esa fecha era igual o inferior al monto 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) Identificación de los inversionistas, fecha de la inversión en el fondo y monto de la misma;

d) Relación de los contratos de arrendamiento y montos individuales y totales de los cánones percibidos por el fondo en el respectivo período fiscal, originados en viviendas de interés social nuevas;

e) Valor de las rentas pagadas a cada uno de los inversionistas del fondo durante el respectivo año gravable, originadas en contratos de arrendamiento de vivienda de interés social nueva;

f) Monto total acumulado de las inversiones en adquisición de viviendas de interés social nuevas, cuyos cánones de arrendamiento estén exentos;

g) 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.

4. Presentar cuando la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales lo exija, la escritura pública cuyo registro dio origen a la matricula inmobiliaria y cédula catastral de la nueva unidad individual de vivienda. 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.

B. Por el inversionista:

Conservar el certificado de ingresos expedido por la sociedad administradora del fondo, en el que se encuentre discriminado:

a) La parte originada en cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva, de acuerdo con su participación en el fondo, y

b) El valor de las retenciones en la fuente practicadas a título del Impuesto sobre la renta y complementarios, respecto de pagos o abonos en cuenta por conceptos diferentes de las rentas objeto de la exención.

Artículo 26. *Remisión de normas.* En lo no previsto en el presente decreto se aplicará la normatividad vigente expedida para regular el funcionamiento de los fondos de inversión, siempre que dicha regulación no pugne con la naturaleza, alcances y finalidades aquí establecidos.

Artículo 27. *Vigencia.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 8 de junio de 2004.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Sandra Suárez Pérez.

NOTA: Publicado en el Diario Oficial 45.575 de junio 10 de 2004

Fecha y hora de creación: 2025-12-05 08:50:46