



Bogotá, D.C.

24 MAR. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
24/3/2011 15:16:34 FOLIOS:1 ANEXOS:1
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-15905
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Doctora
GLORIA ELENA BLANDÓN VELÁSQUEZ
Personera Delegada 20D
Calle 44 No. 52 -165 Piso 11.
Medellín

COPIA

Asunto: Consulta No. 4120-E1-15905 sobre Vivienda de Interés Prioritario en Medellín.

Respetada Doctora Gloria:

En atención al asunto de la referencia, por medio del cual manifiesta algunas inquietudes en torno a una problemática que se estaría presentando en Medellín, en relación con la vivienda de interés prioritario, a continuación me permito atender sus peticiones en el orden en que han sido planteadas, no sin antes hacer la siguiente precisión:

De conformidad con lo establecido en el Decreto -Ley 216 de 2003¹, "El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral."; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de la aplicación a un caso particular y concreto.

"...solicito de manera respetuosa resolver los siguientes cuestionamientos, en procura de vislumbrar la problemática actual suscitada en nuestro Municipio".

1. *Copia de la exposición de motivos de la Ley de vivienda de interés prioritario."*

¹ "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones."

Teniendo en cuenta que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997² estableció sobre la vivienda de interés social que “..en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a ‘estos hogares (...)”, y que la Ley del Plan de Desarrollo 2006-2010 (Ley 1151 de 2007), en los artículos 6, 78³ y siguientes, estableció las características y condiciones de la vivienda de interés prioritario, la exposición de motivos de la Ley 1151 de 2007 puede ser consultada en el sitio web del Departamento Nacional de Planeación: http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Portals/0/archivos/documentos/GCRP/PND/Uribe_Exposicion_motivos_PND.pdf.

2. Requisitos de postulación para adquisición de vivienda de interés prioritario.

De acuerdo con la Ley 3 de 1991 y el Decreto 2190 de 2009 (artículos 33 al 42), los requisitos para postularse a los subsidios familiares de vivienda urbana que otorga el Gobierno Nacional con cargo a los recursos del presupuesto nacional, independientemente de las especificidades propias de cada una de las bolsas de que trata el reglamento, son los siguientes:

1. Ser mayor de edad.
2. No estar en imposibilidad para solicitarlo.⁴
3. Que el hogar postulante no cuente con ingresos totales mensuales superiores al

² Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

³ “Ley 1151 de 2007. Artículo 6. Numeral 3.5 Ciudades amables... La Política de Desarrollo Urbano define medidas concretas para la generación de suelo para VIS en los Planes de Ordenamiento Territorial, POT... Adicionalmente, se optimizará el Programa de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) definiendo el tope de 135 smlmv para VIS y de 70 smlm para VIS prioritaria, ajustando los criterios de distribución de recursos con base en la información de vivienda del Censo General 2005, estimulando la oferta de VIS prioritaria a través de la inversión de las entidades públicas y el programa “Pacto por la Vivienda con Bienestar” (...)

“Artículo 78. Planes de Ordenamiento y Programas de Vivienda de Interés Social. 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 uso industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán 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 determinarán dichos porcentajes, los cuales no podrán ser inferiores a los que a continuación se determinen. (...) (Cuadro con porcentajes) 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 algunos de los porcentajes expresados. No obstante, el reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad o para permitir su desarrollo a través de los bancos inmobiliarios o los fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario. En todo caso, las zonas o áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente. Parágrafo. Los porcentajes mínimos de que trata este artículo, aun 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 reglamentación por parte del Gobierno Nacional.”

“Artículo 83. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, 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). PARÁGRAFO. Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm)” (Subrayado fuera de texto)

⁴ Ver Decreto 2190 de 2009 Artículo 34 Decreto 2190 de 2009. Imposibilidad para postular al subsidio.

- equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
4. Contar con recursos complementarios o ahorro⁵, salvo que el hogar tenga ingresos familiares inferiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
 5. Tener un hogar conformado por dos o más personas.
 6. No ser propietarios de vivienda, excepto para solicitar subsidio en las modalidades de construcción en sitios propio, mejoramiento de vivienda o mejoramiento para vivienda saludable.
 7. No haber sido beneficiario anteriormente de un subsidio familiar de vivienda.

Adicionalmente los requisitos documentales son:

1. Diligenciar formulario de postulación suscrito por los miembros que conforman el hogar, con su información socioeconómica, indicando el jefe de hogar postulante y la persona del hogar que lo reemplazará si renunciare o falleciere y mención de la Caja de Compensación Familiar y Fondo de Cesantías a los cuales se encuentren afiliados al momento de postular, si fuere el caso.
2. Registro civil de matrimonio o prueba de unión marital de hecho, según el caso.
3. Fotocopia de la cedula de ciudadanía de los mayores de 18 años y registro de nacimiento de los demás miembros que conforman el hogar.
4. Declaración ante notario que acredite la condición de mujer o hombre cabeza de hogar, si fuere el caso.
5. Copia del carné o certificado del puntaje Sisbén.
6. Autorización para verificar la información entregada para la postulación del subsidio.
7. Certificado médico que acredite la discapacidad física o mental de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.
8. Carta de capacidad de endeudamiento, cuando requiera de financiación de un crédito.
9. Para los Afiliados a Cajas de Compensación Familiar, certificado de ingresos de la empresa en donde labora.
10. Para acreditar los recursos complementarios se requiere:
 - a. Si es crédito, se debe presentar la carta de aprobación del crédito emitida por una de las instituciones autorizadas.
 - b. Si es ahorro, se debe presentar el extracto expedido por la entidad donde están depositados e inmovilizados.
 - c. Si es ahorro programado contractual vinculado a evaluación crediticia favorable, se debe presentar certificación expedida por la entidad donde conste dicho ahorro y la aprobación del crédito para adquirir la vivienda.

⁵ Ver Decreto 2190 de 2009 artículos 27 y 28.



- d. Si son donaciones de ONG y de entidades públicas o privadas nacionales o internacionales, la disponibilidad deberá ser certificada por el representante legal y el revisor fiscal de la respectiva entidad.
- e. Si es con lotes de terreno, se debe certificar la propiedad con el certificado de tradición con no más de treinta (30) días de expedido.
- f. Si son subsidios o aportes municipales o departamentales, se requiere certificación de su existencia expedida por la autoridad local.

3. *Requisitos que deben observar los Curadores Urbanos para otorgar licencias cuando se construye vivienda de interés prioritario.*

El artículo 31 del Decreto 1469 de 2010 señala que el curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR-10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigentes⁶.

Los documentos que deben ser allegados por los solicitantes de licencias urbanísticas y licencias de construcción son los definidos en los artículos 21 y 25 del Decreto 1469 de 2010⁷, documentos que van a ser revisados por el curador a la luz de las normas arriba mencionadas. Lo anterior, independientemente del tipo de vivienda sobre el cual verse la solicitud de licencia de construcción.

⁶ El artículo 1 del Decreto 1469, sobre licencias urbanísticas, señala que los curadores urbanos o la autoridad municipal competente expiden licencias urbanísticas, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

⁷ "Decreto 1469 de 2010. Artículo 21. Documentos. Toda solicitud de Licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos: 1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desglozado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión. 2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante. 3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas. 4. Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue. (...)"

"Artículo 25. Documentos adicionales para la licencia de construcción. Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 21 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos: 1. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías III Media Alta Complejidad y IV Alta Complejidad de que trata el artículo 18 del presente decreto, copia de la memoria de los cálculos y planos estructurales, de las memorias de diseño de los elementos no estructurales y de estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar el cumplimiento en estos aspectos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, firmados y rotulados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y estudios, así como de la información contenida en ellos. Para las solicitudes de licencia clasificadas bajo las categorías I Baja Complejidad y II Media Complejidad de que trata el artículo 18 del presente decreto únicamente se acompañará copia de los planos estructurales del proyecto firmados y rotulados por el profesional que los elaboró. 2. Una copia en medio impreso del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños..."



Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 8^b del artículo 38 del Decreto 1469 de 2010, en relación con la constancia de que se trata de vivienda de interés social en la respectiva licencia urbanística y lo dispuesto en el artículo 69⁹ del mismo decreto, sobre las condiciones del peritaje técnico requerido en los casos de mejoramiento de Vivienda de Interés Social.

4. *Explicar si en la Ley existe alguna limitación en cuanto al lugar donde deben construirse dichas viviendas.*

El Parágrafo 3 del Artículo 17 del Decreto 2190 de 2009 señaló que en las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, no podrá existir elegibilidad de un plan de vivienda, o aplicarse el subsidio, cuando las unidades habitacionales se localicen en i) barrios no legalizados por el

⁸ "Decreto 1469 de 2009. Artículo 38. *Contenido de la licencia.* La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos:

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.

2. Tipo de licencia y modalidad. (...)

8. Constancia que se trata de vivienda de interés social cuando la licencia incluya este tipo de vivienda"(negrillas fuera de texto).

Parágrafo. En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia, para que sean firmados por la autoridad competente en el momento de expedir el correspondiente acto administrativo.

Si las copias no se aportan el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de la licencia podrá reproducir a costa del titular dos (2) copias impresas de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia.

Un juego de copias se entregará al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud, la otra copia irá para el archivo y los originales de la licencia se entregarán a la autoridad municipal o distrital competente encargada del archivo y custodia de estos documentos".

⁹ Decreto 1469 de 2010. "Artículo 69. *Peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de la edificación en proyectos de mejoramiento de vivienda de interés social.* En los proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo 67 del presente decreto, cuando se trate de viviendas unifamiliares de un solo piso con deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubiertas de conformidad con el Decreto 2190 de 2009, o la norma que los adicione, modifique o sustituya se sujetará a la verificación de las siguientes condiciones:

1. Que las cubiertas de las viviendas del proyecto de mejoramiento estén construidas, o tengan previsto su mejoramiento y terminación, con materiales livianos y la estructura de soporte y apoyo de las mismas se encuentren en buen estado, o sean habilitables para el soporte adecuado y seguro de las cubiertas mencionadas.

2. Que existan muros o elementos de resistencia ante fuerzas horizontales en las dos direcciones principales en planta, o que el proyecto de mejoramiento contemple el diseño y construcción de los muros complementarios necesarios.

3. Que las edificaciones cuenten al menos con parte de los elementos previstos en el Título E del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya para edificaciones de un piso en la zona de amenaza sísmica correspondiente, según el citado reglamento, considerándose la relevancia de estos elementos en el siguiente orden:

3.1 Vigas de amarre al nivel de cubierta.

3.2 Columnetas de confinamiento.

3.3 Existencia de viga al nivel de sobrecimiento.

Verificado lo anterior, el proyecto de mejoramiento debe contemplar la ejecución posterior de los elementos complementarios requeridos en dicho peritaje técnico.

Parágrafo 1°. El profesional calificado que realice el peritaje técnico deberá reunir las calidades que se indican en el Título VI de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Dicho profesional dejará constancia en el formulario elaborado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, del cumplimiento de los requisitos que permitan determinar que la edificación es segura o habilitable dentro del alcance definido en el presente artículo, así como sobre los elementos existentes de resistencia sísmica y su ponderación relativa correspondiente, para compararla con el mínimo requerido según la zona sísmica aplicable, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

En dicho formulario se señalarán las obras de mejoramiento que se deben realizar en el inmueble para llevar la edificación al nivel mínimo de seguridad y estabilidad indicada.

Parágrafo 2°. El peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de edificaciones de proyectos de mejoramiento para viviendas de dos pisos o más y de un solo piso que no cumplan con las condiciones de que trata este artículo, no se sujetará a lo dispuesto en el mismo."



respectivo municipio; ii) zonas de alto riesgo no mitigable; iii) zonas de protección de los recursos naturales; iv) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; v) áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 13 de la Ley 388 de 1997¹⁰, en relación con la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social por parte del Municipio definida en su Plan de Ordenamiento Territorial.

5. *Exponer en qué consisten los beneficios tributarios obtenidos por el constructor cuando realiza proyectos de vivienda de este tipo. Así mismo, explicar en qué consisten las expensas recibidas por los Curadores cuando aprueban estos proyectos, y cuánto es su monto.*

En relación con los beneficios tributarios para el Constructor de Vivienda de interés Social, es importante señalar que mediante el artículo 1 del Decreto 1243 de 2001, modificado por el decreto 1854 de 2001¹¹, el Ministerio de Hacienda reglamentó la devolución del impuesto sobre las ventas de que trata el párrafo 2º del Artículo 850 del Estatuto Tributario, en relación con los materiales de construcción utilizados en vivienda de interés social. Para una mayor referencia sobre el mencionado beneficio

¹⁰ "Ley 388 de 1997. ARTICULO 13. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

(...)5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación"

¹¹ "Decreto 1243 de 2001, modificado por Decreto 1854 de 2001. ARTÍCULO. 1º-Vivienda de interés social que da derecho a devolución o compensación del impuesto sobre las ventas por la adquisición de materiales de construcción. Para efectos de la devolución del impuesto sobre las ventas, IVA, de que trata el párrafo 2º del Artículo 850 del estatuto tributario, es vivienda de interés social, VIS, la solución de vivienda nueva que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de personas de menores ingresos, cuyo precio al momento de su adquisición o adjudicación sea inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales, smm, en las condiciones y términos señalados en el Decreto 2620 de 2000 y en las normas que lo modifiquen o adicionen.

En ningún caso el impuesto sobre las ventas (IVA) pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de estrato socioeconómico seis dará derecho a devolución.

Los constructores de vivienda de interés social podrán solicitar a la autoridad competente la clasificación o reclasificación del estrato socioeconómico en relación con los proyectos que desarrollen, siempre y cuando estos hayan obtenido la declaratoria de elegibilidad por el Inurbe o la entidad delegada para tal fin.

En los casos de vivienda rural, para la aplicación de este decreto, se tendrán en cuenta las soluciones para personas de menores ingresos, entendiéndose por tales quienes acrediten ingresos familiares totales hasta de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales smm siempre que el precio final de la vivienda no supere la suma de ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales.

Párrafo.-Se entiende que cada solución de vivienda de interés social, además de los servicios públicos instalados, también contará con ducha, sanitarios, lavamanos, lavadero, cocina, lavaplatos, puertas, ventanas y vidrios. El precio total de la vivienda, así descrito, no podrá exceder el precio máximo señalado en este Artículo".



tributario, estamos remitiendo su petición sobre este particular al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por la entidad competente para atender esta inquietud.

Por otro lado, en relación con su inquietud sobre las expensas, estas consisten en los pagos percibidos por los curadores urbanos que se destinarán a cubrir los gastos que demande la prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y su remuneración, en los términos del artículo 116 del Decreto 1469 de 2010.

Ahora bien, la Ley 810 de 2003 estableció en su artículo 11¹² que para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios.

A su vez, el Decreto 1469 de 2010, en el Título III, Capítulo VIII, reglamentó las expensas para los trámites que se adelanten ante los Curadores Urbanos, estableciendo en el artículo 118 la fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias. El parágrafo 1 del artículo 118 dispone que *"de conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social (...)".*

En armonía con lo anterior, el artículo 127¹³ del decreto 1469 de 2010 señala que las solicitudes de licencias de construcción individual de vivienda de interés social generan una expensa a favor del curador equivalente a 10 salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda, a la cual se le debe efectuar el descuento establecido en la norma arriba citada, manifestando al momento de su radicación que la misma corresponde a una licencia referente a vivienda de interés social.

6. Cuáles son las limitaciones al dominio que se le imponen a estas viviendas.

La Ley 70 de 1931¹⁴, modificada por la Ley 495 de 1999, autorizó la constitución a favor de toda familia de un patrimonio especial, con la calidad de no embargable; la Ley 9 de 1989, con la misma finalidad, previó el establecimiento del patrimonio de familia sin sujeción a las formalidades de procedimiento ni a las cuantías señaladas por la Ley 70

¹² "Artículo 11. Para el caso de la Vivienda de Interés Social subsidiable (VIS), los costos de las curadurías deben rebajarse en un cincuenta por ciento (50%) para todos los usuarios."

¹³ "Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos, las expensas se liquidarán al 50%, según lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003". (subraya fuera de texto)

¹⁴ "Que autoriza la constitución de patrimonio de familia no embargable"



de 1931¹⁵, siendo obligatoria su constitución para los compradores de vivienda de interés social¹⁶, permitiendo únicamente a las entidades que hayan financiado la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda, la persecución judicial del bien con medidas cautelares de embargo y secuestro.

7. *Explicar si a la luz del propósito que inspiró el Decreto 4466 de 2007 esta práctica resulta ser adecuada y beneficiosa para los intereses de la ciudad en cuenta a su ordenamiento territorial y sus habitantes.*

En principio es importante señalar que el Decreto 4466 de 2007¹⁷ del que hace referencia en su escrito se encuentra derogado por el artículo 96 del Decreto 2190 de 2009¹⁸.

Aclarado lo anterior y teniendo en cuenta la definición de vivienda de interés prioritario (aquella cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes -70 S.M.L.M.V de conformidad con la Ley 1151 de 2007), los proyectos que desarrollen este tipo de vivienda no podrán superar este límite el cual deberá reflejarse en tanto en la escritura pública de compraventa como en el registro de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

En caso de que se presenten este tipo de conductas, será la Alcaldía Municipal la llamada a realizar las investigaciones a que haya lugar, en desarrollo de su función de vigilancia y control.¹⁹

En consecuencia, las viviendas que superen dicho valor no se consideran dentro de esta categoría ni cumplen los fines específicos para lo que fueron creadas.

8. *Finalmente, en caso de que el Ministerio que usted dirige le haya dado algún tratamiento a esta cuestión, favor explicarlo en esta misiva, y en lo posible, anexar la documentación o conceptos respectivos.*

¹⁵ "Por medio de la cual se modifica el artículo 3, 4 (Literal a y b) 8 y 9 de la Ley 70 de 1931 y se dictan otras disposiciones afines sobre constitución voluntaria de patrimonio de familia"

¹⁶ El artículo 60 de la Ley 9 de 1889 subrogado por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 dispone: "...en las ventas de viviendas de interés social que hagan las entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el Capítulo 1 de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familiar no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfecciona en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2, 4 y 5 de la Ley 91 de 1936. El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda". (Subrayado fuera de texto)

¹⁷ Por el cual se reglamentan la Ley 3ª de 1991, los artículos 83 y 86 de la Ley 1151 de 2007 y se dictan otras disposiciones.

¹⁸ "Decreto 2190 de 2009. Artículo 2º-. Definiciones. Para los efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:(...) 2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP): Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM)."

¹⁹ Ver artículo 1 del Decreto-Ley 78 de 1987, Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979 y la demás normas que las modifiquen o sustituyan.

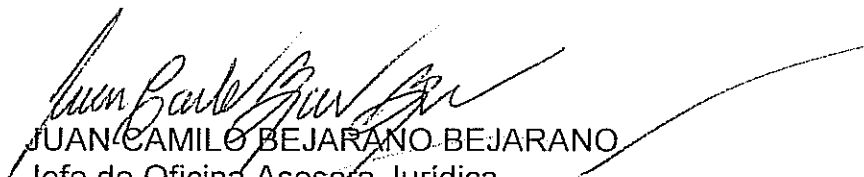




Consultada la base de datos de esta Oficina, la misma no se ha pronunciado sobre el caso particular expuesto en su petición.

El presente concepto se emite en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe de Oficina Asesora Jurídica

Adjunto: Lo enunciado.
Elaboró: Alexandra Montenegro *au*
Revisó: Mónica Muñoz *z*

