



Bogotá, D.C., abril 7 de 2010

Arquitecto

**LEONEL ADRIAN AMÓRTEGUI**

Director Instituto Municipal de Vivienda Urbana y Rural "IMVIUR"

Parque Principal

La Calera (Cundinamarca).

Asunto: Su solicitud con radicado No. 4120- E1-32012 de marzo 11 de 2010  
Vivienda popular y vivienda de interés social

Respetado arquitecto:

En atención a su oficio de fecha 11 de marzo de 2010, el cual fue radicado en la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial bajo el No. 4120- E1-32012 de marzo 11 de 2010 y en consonancia con el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, me permito dar respuesta en los siguientes términos:

El artículo 51 de la Constitución Política señala que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna, para ello, el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Así mismo, el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91º de la ley 388 de 1997, define viviendas de interés social como "aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos (...)."

Por su parte, el artículo 1º de la Ley 3ª de 1991 crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

A su vez, el Decreto 2190 de 2009 reglamentario de la ley 3 de 1991, señala que la Vivienda de Interés Social (VIS), es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm) y como Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).



No obstante lo anterior, la Ley 14 de 1983, estipula en el artículo 17 que a partir del 1 de enero de 1983, las tarifas del impuesto predial, incluidas todas las sobretasas municipales, serán fijados por los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, entre el 4 y el 12 por mil, en forma diferencial, teniendo en cuenta la destinación económica de cada predio. (...)

En el mismo artículo especifica que a la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.

En concordancia con lo establecido en la norma anterior, el artículo 49 del Decreto 3496 de 1983, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983, definió a su vez vivienda popular como los predios cuyas construcciones están destinadas a habitaciones, que se encuentran ubicadas dentro del perímetro urbano de cada municipio y están clasificadas dentro de la estratificación de manzanas establecidas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE en estratos bajo-bajo, bajo y medio-bajo y cuyas características son las siguientes:

**Estrato bajo-bajo:** Las viviendas que pertenecen a este estrato están construidas sin un plan determinado y generalmente con materiales de desecho tanto en las paredes como en los techos. Pertenecen a este tipo los ranchos, chozas, carpas, cuevas, vivienda de desechos y en general cualquier recinto de carácter provisional o permanente, construido o acondicionado como alojamiento aunque no reúna las condiciones sanitarias indispensables; generalmente carecen de dos o más servicios públicos (agua, luz, alcantarillado, teléfono). Están ubicadas en zonas marginales no urbanizadas, ni urbanizables, siendo generalmente de invasión y careciendo casi por completo de vías de comunicación y transporte urbano.

**Estrato bajo:** Está constituido por viviendas en obra negra, generalmente entregadas para ser terminadas por auto-esfuerzo del propietario. Pueden ser casas independientes, viviendas en construcción, o cuartos con alto grado de hacinamiento. Pueden disponer de algunos servicios públicos como agua y alcantarillado y en ocasiones luz eléctrica. Los barrios que constituyen estas viviendas están situados por lo general en la periferia urbana y disponen de algunas vías públicas sin pavimentar y escaso medios de transporte.

**Estrato medio-bajo:** Está constituido por viviendas técnicamente, planeadas, semiterminadas, con fachada revocada generalmente sin pintar. Corresponde por lo general al tipo casa independiente con muros de ladrillo o bloques de cemento y techos de placa de cemento o teja de zinc. Tienen conexión con todos los servicios públicos excepto quizá el teléfono, aunque es posible encontrar en el barrio redes de teléfonos públicos. Los barrios que conforman estas viviendas pueden estar



ubicados en la periferia urbana, alrededor de zonas industriales o inclusive en las zonas más centrales, sin llegar a constituir conjuntos residenciales, técnicamente diseñados. Poseen vías de comunicación pavimentadas y medios de transporte urbano.

Adicionalmente, la Ley 44 de 1990, determina en su artículo 4º que la tarifa del Impuesto Predial Unificado, será fijada por los respectivos concejos y oscilará entre el 1 por mil y 16 por mil del respectivo avalúo.(...)

Así mismo estipula que a la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el respectivo Concejo.(...)

Por tanto, teniendo en cuenta que la Ley 14 de 1983 y su decreto reglamentario 3496 de 1983, como la Ley 44 de 1990 manejan el concepto de vivienda popular para efectos de aplicar las tarifas de impuesto predial que deben cobrar los municipios, las cuales previamente son fijadas por los concejos municipales, no puede confundirse con el concepto de vivienda de interés social que se aplica en el ámbito de garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos; así los dos elementos hagan parte de la política integral de vivienda, cada uno tiene, de acuerdo a la ley, un procedimiento fijado para su aplicación.

Finalmente es pertinente señalar que la respuesta a la consulta elevada se da en los términos del Artículo 25, inciso 3º del Código Contencioso Administrativo, por tanto dicha respuesta no compromete la responsabilidad del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, ni será de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

**Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Doris Alicia Jurado R.