



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

DECRETO NÚMERO

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de viviendas de interés social de propiedad de los extintos ICT-INURBE”.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, en desarrollo del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado es quien fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Que el Instituto de Crédito Territorial - ICT, fue creado por el Decreto Ley 200 de 1939, como un establecimiento público encargado de la construcción y financiación de programas de vivienda popular en todo el país. Dicha entidad fue reestructurada en virtud de lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991, y pasó a denominarse Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - INURBE.

Que mediante la Ley 281 de 1996 se redefinieron las funciones del INURBE y se autorizó al Gobierno la organización de una Unidad Administrativa Especial, con el objeto de adelantar las funciones a cargo del mismo, relacionadas con la administración, terminación y liquidación de actos, contratos y operaciones iniciados por el ICT con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 3ª de 1991. Esta Unidad Administrativa Especial fue creada mediante el Decreto 1565 de 1996 y disuelta y liquidada a través del Decreto 1121 de 2002.

Que el Decreto 1121 de 2002, en su artículo 4° dispuso que en cumplimiento de la Ley 281 de 1996 y del Decreto 1565 de 1996, los activos y pasivos, derechos y obligaciones de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial no liquidados a 28 de mayo de 2002, debían ser asumidos por el INURBE.

Que el artículo 1° del Decreto 554 de 2003, ordenó la supresión y liquidación del INURBE y su artículo 11 señaló que una vez concluido el plazo para la liquidación, los bienes, derechos y obligaciones pasaran a la Nación-Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE"

Que mediante la Ley 1001 de 2005 se adoptan medidas respecto a la cartera del INURBE en Liquidación, señalando en su artículo 3° que se procederá a la enajenación directa de las viviendas de interés social, ocupadas ilegalmente, de propiedad de los desaparecidos ICT, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del ICT, INURBE o INURBE en Liquidación, sin sujeción a la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

Que el artículo 10 de la enunciada ley, establece que las personas beneficiadas en desarrollo del artículo 3° ibídem tendrán que acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente para acceder al subsidio familiar de vivienda y que adicionalmente serán impuestas las limitaciones consagradas en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

Que teniendo en cuenta lo anterior, se hace necesario establecer el marco de aplicación del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, para definir los criterios y las condiciones mediante las cuales se realizará la enajenación de las viviendas de interés social, con el fin de promover el acceso a la propiedad por parte de los ocupantes ilegales que cumplan los requisitos previstos en la referida norma.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1°. Adiciónese el Capítulo 4 al Título 2, Parte 1, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, con el siguiente contenido:

CAPÍTULO 4. ENAJENACIÓN DIRECTA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DE PROPIEDAD DE LOS EXTINTOS ICT-INURBE

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

ARTÍCULO 2.1.2.4.1.1. Objeto. Señalar los criterios y las condiciones en las que el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, procederá con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social ocupadas ilegalmente, de conformidad con lo consagrado en el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005.

ARTÍCULO 2.1.2.4.1.2. Definiciones. Para efectos de lo dispuesto en el presente capítulo, se adoptan las siguientes definiciones:

- 1. Entidad Enajenadora:** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio actuará como entidad enajenadora de las Viviendas de Interés Social de que trata el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, por ser a quien le fueron transferidos los derechos y obligaciones de los extintos ICT, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del ICT, el INURBE o INURBE en Liquidación.
- 2. Ocupantes Ilegales:** Para la aplicación del presente decreto se entenderá por ocupante ilegal aquella persona o personas asentadas de manera ilegal en Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del ICT, el INURBE o

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE”

INURBE en Liquidación, viviendas cuya construcción o financiación fue adelantada por el ICT.

3. **Adjudicatario:** Se entenderá por adjudicatario a la persona a quien se asignó una unidad habitacional por acto administrativo de adjudicación expedido por el extinto Instituto de Crédito Territorial – ICT.
4. **ICT-INURBE:** Para los efectos del presente capítulo, cuando se haga referencia a ICT-INURBE se entenderá que se alude a los extintos ICT, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del ICT, el INURBE o INURBE en Liquidación.
5. **VIVIENDA CONSTRUIDA:** Para los efectos del presente capítulo, se entenderá por construida aquella vivienda edificada directamente por los extintos ICT-INURBE o a través de terceros contratados por éste.
6. **VIVIENDA FINANCIADA:** Para los efectos del presente capítulo, se entenderá por vivienda financiada aquellos casos en donde los extintos ICT-INURBE realizaron el aporte en dinero y/o en especie para la construcción de vivienda.

PARÁGRAFO: La presente normativa no aplicará para aquellos inmuebles en donde el ICT actuó como Agente Especial, en razón a que dicha función se encuentra a cargo de los municipios y distritos en desarrollo de sus competencias de vigilancia y control de las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, conforme lo dispone el artículo 2° de la Ley 281 de 1996 y las normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

SECCIÓN 2. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES Y DE LOS OCUPANTES ILEGALES

ARTÍCULO 2.1.2.4.2.1. Identificación y determinación de los bienes inmuebles. La entidad enajenadora procederá a petición de parte o de oficio a hacer la identificación física y jurídica de los bienes inmuebles objeto de aplicación del presente decreto.

Una vez identificado el inmueble, se procederá a validar la información catastral y la tradición jurídica con el fin de corroborar que el titular del derecho real de dominio sea el ICT–INURBE; que la vivienda hubiese sido construida o financiada su construcción por el Instituto de Crédito Territorial y además, que sobre ésta no recaiga limitación al dominio, gravamen o medida cautelar vigente que impida su enajenación.

Dentro del proceso de identificación, la entidad enajenadora verificará:

- a) El certificado donde conste que el inmueble se encuentra ubicada dentro del perímetro urbano del respectivo municipio o distrito de conformidad con el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen, expedido por la autoridad competente.
- b) El certificado donde conste que el inmueble no se encuentra en: i) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas; ii) áreas no aptas

"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE"

para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales v) Zonas insalubres conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen y demás que disponga el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen adicionen o complementen, expedido por la autoridad competente.

- c) El certificado catastral donde se logre acreditar si el destino del inmueble es residencial o habitacional, expedido por la autoridad competente.
- d) El certificado donde se establezca que la vivienda cuenta con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, expedido por la autoridad competente.

ARTÍCULO 2.1.2.4.2.2. Revisión registros catastrales. La entidad enajenadora realizará la revisión de la información suministrada por la autoridad catastral competente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.4.1.1 del presente decreto, con el fin de remitir un oficio a la persona que aparece registrada en las bases catastrales o que resida en el inmueble, informándole que puede llegar a ser objeto de la aplicación del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005 y que para el efecto deberá:

Aportar la documentación que acredite la ocupación del inmueble y para tal efecto podrá acudir a los mecanismos de prueba señalados en el Código General del Proceso.

ARTÍCULO 2.1.2.4.2.3. Revisión de la información. Una vez obtenida la información señalada en el artículo precedente, la entidad enajenadora verificará que se acreditó la ocupación.

Si se determina dicha condición, la entidad enajenadora realizará la verificación de la información disponible en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a efectos de establecer que la persona no se encuentre dentro de las condiciones señaladas en el artículo 2.1.1.1.3.3.1.2 del presente decreto, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1001 de 2005.

Parágrafo 1. En ningún caso podrá aplicarse el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, cuando la entidad enajenadora en su proceso de verificación determine que las personas tienen la calidad de beneficiarios de subsidios o adjudicatarios del ICT- INURBE.

Parágrafo 2. No podrá aplicarse el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005 cuando respecto del inmueble se encuentra vigente una adjudicación.

SECCIÓN 3. PRÁCTICA DE AVALÚO Y CÁLCULO DEL PRECIO DE VENTA

ARTÍCULO 2.1.2.4.3.1. Avalúo de la vivienda. Agotado lo dispuesto en la Sección 2 del presente capítulo, se adelantará la práctica del avalúo comercial de la vivienda, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.2.3.3 y 2.2.2.3.12 del Decreto 1170 de 2015 y las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o

"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE"

reglamenten, con el fin de determinar que la vivienda a enajenar corresponda a una Vivienda de Interés Social.

El avalúo comercial tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción.

Parágrafo 1. El avalúo podrá ser aportado por cualquiera de las partes interesadas en la enajenación.

El MVCT podrá suministrar el avalúo de acuerdo a la disponibilidad de recursos de forma masiva o individual dependiendo del número de casos que se identifiquen por municipio.

Parágrafo 2. Para efectos de la elaboración del avalúo deberá tenerse en cuenta lo señalado en la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, es decir deberá ser practicado y suscrito por un evaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, cuyo registro este vigente, es decir, que este no se encuentre suspendido o cancelado por la Entidad Reconocida de Autorregulación, a través de la cual se haya inscrito.

Parágrafo 3. El evaluador deberá aportar el certificado expedido por el Registro Abierto de Avaluadores, de conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.2.17.3.5 del Decreto 1074 de 2015.

ARTÍCULO 2.1.2.4.3.2. Valor de la oferta. Una vez identificado que se trata de una Vivienda de Interés Social, el valor será el resultado de descontar del avalúo comercial aprobado el equivalente a un Subsidio Familiar de Vivienda de hasta veintiún salarios mínimos legales mensuales vigentes (21 SMLMV). Para el efecto, se aplicará la siguiente fórmula para determinar el equivalente del subsidio a otorgar:

$$ES = \frac{VV * VMS}{TV}$$

Donde:

ES: Equivalente del subsidio familiar de vivienda a otorgar en aplicación del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes

VV: Valor de la vivienda determinado en el avalúo comercial, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes

VMS: Valor máximo del subsidio familiar de vivienda a otorgar en aplicación del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes

TV: Tope de la vivienda de interés social determinado en el Plan Nacional de Desarrollo, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes

SECCIÓN 4. OFRECIMIENTO EN VENTA Y ENAJENACIÓN

ARTÍCULO 2.1.2.4.4.1. Ofrecimiento en venta de la Vivienda de Interés Social.

La entidad enajenadora ofrecerá en venta la Vivienda de Interés Social al ocupante ilegal por una sola vez informándole el término para aceptar la oferta, el precio fijado, así como, el plazo y condiciones de pago, mediante escrito que se

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE”

enviará por cualquiera de los medios establecidos en los capítulos IV y V del título III de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 2.1.2.4.4.2. Comunicación a terceros. Con el fin de garantizar que terceros interesados se hagan parte dentro de la actuación administrativa de transferencia del bien inmueble objeto de aplicación del presente capítulo, la entidad enajenadora comunicará el ofrecimiento de venta del inmueble de qué trata el artículo 2.1.2.4.4.1 del presente decreto, de conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Parágrafo. Si el tercero interesado logra acreditar que tiene derechos sobre la vivienda de interés social a transferir y la entidad enajenadora determina que éste corresponde a un ocupante ilegal, beneficiario o adjudicatario dará inicio a la actuación administrativa correspondiente para transferir la vivienda y terminará con la actuación surtida hasta la fecha en que fue comunicado el ofrecimiento de venta del inmueble.

ARTÍCULO 2.1.2.4.4.3. Término de la aceptación de la oferta. El término para la aceptación de la oferta será de dos (2) meses contados a partir del día siguiente a la fecha de entrega del ofrecimiento al ocupante.

Parágrafo 1. La aceptación de la oferta deberá hacerse por escrito.

Parágrafo 2. El avalúo comercial deberá encontrarse vigente a la fecha de la aceptación de la oferta.

ARTÍCULO 2.1.2.4.4.4. Pago del precio de venta de la Vivienda de Interés Social. Aceptada la oferta, el ocupante tendrá seis (6) meses para consignar su valor en la cuenta de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público o ante la autoridad competente que fije el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 2.1.2.4.4.5. Transferencia de la Vivienda de Interés Social. La entidad enajenadora procederá a expedir el acto administrativo por medio del cual realiza la transferencia de la Vivienda de Interés Social, el cual se sujetará a lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 2.1.2.2.2.10 del presente decreto, previa verificación del pago.

Parágrafo 1. El acto de transferencia deberá incorporar los aspectos jurídicos que a continuación se señalan:

- a) La prohibición expresa para el ocupante de enajenar a cualquier título el bien transferido, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del acto administrativo por medio del cual se transfiere el inmueble, salvo que medie autorización escrita de la entidad enajenadora, fundada en razones de fuerza mayor.
- b) La obligación para el ocupante de restituir el equivalente al subsidio cuando sin autorización de la entidad enajenadora, celebre cualquier acto de enajenación de éste, antes de transcurridos los diez (10) años de conformidad con lo señalado.
- c) La instrucción dirigida a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país de abstenerse de inscribir cualquier acto de enajenación del bien

"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE"

inmueble, con anterioridad al cumplimiento del término establecido en el literal a).

- d) La obligación de constituir Patrimonio de Familia de conformidad con la Ley 70 de 1931, artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1991 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- e) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea procedente, de conformidad con lo previsto en los artículos 1 y 12 de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003.
- f) La Solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, de la inscripción de la resolución en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado o la solicitud de inscripción en la matrícula a segregar del folio de mayor extensión, así como de la inscripción de la prohibición de enajenación del inmueble conforme a lo señalado en el literal a).

Parágrafo 2. Los costos derivados de la transferencia de las viviendas de interés social y el registro de la resolución corresponderán exclusivamente al ocupante. Para efectos de los derechos registrales estos se liquidarán sobre la base de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal como establece el parágrafo del artículo 3º de la Ley 1001 de 2005.

SECCIÓN 5. RESTITUCIÓN

ARTÍCULO 2.1.2.4.5.1. Restitución de la vivienda. La vivienda deberá restituirse por parte del ocupante, cuando:

1. No se encuentre ubicada dentro del perímetro urbano.
2. Se encuentre ubicada en: i) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales v) Zonas insalubres conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen y demás que disponga el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen adicionen o complementen.
3. El destino del inmueble no sea residencial o habitacional.
4. La vivienda no cuente con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
5. La persona no aporte la documentación que acredite la ocupación dentro del término previsto en el artículo 2.1.2.4.2.2 del presente capítulo.
6. La persona se encuentre dentro de las condiciones señaladas en el artículo 2.1.1.1.3.3.1.2 del presente decreto.
7. El valor de avalúo comercial de la vivienda sea superior al valor de la vivienda de interés social.

"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE"

8. El ocupante no acepte la oferta de venta dentro del término previsto en el artículo 2.1.2.4.4.3 del presente capítulo.
9. El ocupante no consigne el saldo del valor de la Vivienda de Interés Social a transferir, dentro del término previsto en el artículo 2.1.2.4.4.4 del presente capítulo.

Parágrafo. La entidad enajenadora iniciará la restitución del inmueble mediante la acción reivindicatoria conforme las reglas del proceso verbal dispuesto en el Código General del Proceso.

ARTÍCULO 2.1.2.4.5.2. Restitución del equivalente al Subsidio Familiar de Vivienda otorgado. Cuando la persona a la que le fue enajenada la vivienda, atendiendo las disposiciones previstas en el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005 y lo dispuesto en el presente decreto, transfiera cualquier derecho real sobre la Vivienda de Interés Social o deje de residir en ella, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, en los términos a que se refiere el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, deberá restituir el valor que descontó la entidad enajenadora a favor del ocupante de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.2.4.3.2 del presente capítulo. La restitución se realizará por el valor indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se transfirió la Vivienda de Interés Social y en la cuenta de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público que informe la entidad enajenadora.

La entidad enajenadora tendrá la facultad de revisar en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada por el ocupante ilegal. Si se determina que existe imprecisión o falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones señaladas en el presente capítulo, se le solicitará que emita las aclaraciones del caso. Si dentro del plazo establecido por la entidad enajenadora no se subsanan las imprecisiones o se confirman las presuntas irregularidades que se presenten, se ordenará la restitución del valor que descontó la entidad enajenadora a favor del ocupante ilegal de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.2.4.3.2 del presente capítulo.

Cuando haya lugar a la restitución del valor que descontó la entidad enajenadora a favor del ocupante ilegal de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.2.4.3.2 del presente capítulo, el mismo se deberá restituir indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha en que se transfirió la Vivienda de Interés Social y en la cuenta de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público que informe la entidad enajenadora.

El ocupante del cual se adviertan cualquiera de las inconsistencias previstas anteriormente, no podrá solicitar Subsidios Familiares de Vivienda durante un término de diez (10) años, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Cuando se presenten los eventos señalados en el parágrafo 2° del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, la entidad enajenadora dará traslado de las actuaciones realizadas a la Fiscalía General de la Nación, para que se inicien las investigaciones a que haya lugar.

“Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la enajenación directa de Viviendas de Interés Social de propiedad de los extintos ICT-INURBE”

ARTÍCULO 2º. Vigencias y Derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y adiciona el Capítulo 4 al Título 2, Parte 1, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y deroga las disposiciones que le sean contraías.

Dado en Bogotá, D.C., a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

CAMILO ARMANDO SÁNCHEZ ORTEGA