

DECRETO 706 DE 1995

(abril 28)

por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 03 de 1991 en cuanto a la aplicación del subsidio familiar de vivienda en dinero para áreas urbanas.

Nota 1: Derogado por el Decreto 824 de 1999, artículo 78.

Nota 2: Adicionado por el Decreto 1869 de 1996.

Nota 3: Modificado por el Decreto 1169 de 1996.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de las facultades que le confiere el artículo 189, numeral 11 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo de la Ley 03 de 1991,

DECRETA:

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º. Objeto del subsidio. El subsidio familiar de vivienda en dinero es un aporte destinado a facilitar la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley.

Artículo 2º. Beneficiarios. El subsidio familiar de vivienda de que trata la Ley 03 de 1991, se otorgará a los hogares ubicados en las áreas urbanas, que carecen de recursos suficientes para obtener una solución de vivienda de interés social, que cumplan con las condiciones que se señalan en la ley, en el presente Decreto y en las reglamentaciones que para el

efecto expida la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe. (Nota: Con relación al aparte resaltado en negrilla, ver Sentencia del Consejo de Estado del 8 de octubre de 1998. Expediente: 4906. Actor: Marcel Tangarife Torres. Ponente: Ernesto Rafael Ariza Muñoz.).

Parágrafo. Se consideran como áreas urbanas, las cabeceras de municipios con población igual o superior a dos mil quinientos (2.500) habitantes. Así mismo, las demás zonas incluidas dentro del perímetro urbano del municipio, que concentren una población igual o superior a dos mil quinientos (2.500) habitantes.

Artículo 3º. Noción de hogar. Se entiende por hogar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho y el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta de tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

Artículo 4º. Carencia de recursos. Se entiende que carecen de recursos suficientes para obtener una solución de vivienda de interés social, aquellos hogares con ingresos iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 5º. Libertad de escogencia. Los postulantes al subsidio familiar de vivienda escogerán la solución a la que pretendan aplicar dicho subsidio, dentro de las condiciones establecidas en los procedimientos de acceso definidos en el presente Decreto.

En todo caso, la solución escogida formará parte de un proyecto o conjunto de soluciones declarado elegible, de acuerdo con los planes previstos en este Decreto.

Artículo 6º. Ver Decreto 1169 de 1996, artículo 10. Proyecto o conjunto de soluciones. Se entiende por proyecto, el conjunto de diez (10) o más soluciones de vivienda del mismo tipo, concentradas especialmente, de acuerdo con la reglamentación que para el efecto establezca la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma

Urbana, Inurbe. La vivienda usada y el mejoramiento al que se refiere el artículo 18 del presente Decreto no requerirán concentración espacial.

Las soluciones de vivienda que conformen estos proyectos podrán ser unidades básicas por desarrollo progresivo, unidades básicas, viviendas mínimas, mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de vivienda y entorno.

Artículo 7º. Cuantía máxima del subsidio. La cuantía máxima del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, es el equivalente a trescientas cincuenta unidades de poder adquisitivo constante (350 UPAC) y depende de las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, del tipo y valor de la solución de vivienda y de la población de la ciudad.

La cuantía máxima del subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar es el equivalente a cuatrocientas cincuenta unidades de poder adquisitivo constante (450 UPAC) y depende de las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, del tipo y valor de la solución de vivienda y de la población de la ciudad.

El monto del subsidio familiar se liquidará al valor de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante, UPAC, en la fecha de su asignación.

Artículo 8º. No transferencia del subsidio. El subsidio familiar de vivienda es intransferible, sin perjuicio de las normas legales sobre derechos sucesorales.

Artículo 9º. Facultad del Inurbe. La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, reglamentará lo relacionado con la declaratoria de elegibilidad de los proyectos, así como lo concerniente a la administración y el otorgamiento del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto y en los documentos Conpes. En lo relacionado con los planes dirigidos a los hogares con ingresos no superiores a los dos (2) salarios mínimos legales mensuales la Gerencia de la Red de

Solidaridad Social hará las recomendaciones del caso.

CAPITULO II

Entidades Otorgantes y Partícipes

Artículo 10. Entidades otorgantes del subsidio. Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata este Decreto son las siguientes:

- a) El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, para las cabeceras de los municipios con población igual o superior a dos mil quinientos (2.500) habitantes y las demás zonas incluidas dentro del perímetro urbano del municipio que concentren una población igual o superior a dos mil quinientos (2.500) habitantes, de acuerdo con las cifras oficiales del censo nacional de población del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE;
- b) Las Cajas de Compensación Familiar, de conformidad con lo establecido en la Ley 49 de 1990 y en su reglamento.

Parágrafo. Las Cajas de Compensación Familiar obligadas a constituir Fondo para el subsidio familiar de vivienda otorgarán subsidios a sus propios afiliados. En segundo lugar, a los afiliados de otras Cajas no obligadas a constituir dicho Fondo y en tercer lugar, a hogares no vinculados al sistema de compensación, que hayan postulado ante el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1089 de 1993 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 11. Participación de los Fondos de Cofinanciación. En los planes de mejoramiento integral de vivienda y entorno, además del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, concurrirán los Fondos del Sistema Nacional de Cofinanciación, para apoyar con recursos no reembolsables las obras del entorno en las que participen los

municipios.

Los aportes del subsidio familiar de vivienda y de los Fondos de Cofinanciación, para proyectos dirigidos a los hogares con ingresos no superiores a los dos (2) salarios mínimos legales mensuales, están condicionados a la participación efectiva del municipio, con recursos no reembolsables, en proyectos de vivienda en su territorio. Los departamentos podrán concurrir a la financiación a su financiación.

Artículo 12. Plan de vivienda urbana inserto en la Red de Solidaridad Social. Los planes de soluciones de vivienda dirigidos a hogares con ingresos no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales, forman parte del conjunto de programas que constituyen la Red de Solidaridad Social, siendo el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, la entidad ejecutora. (Nota: Con relación a la expresión resaltada en negrilla, ver Sentencia del Consejo de Estado del 8 de octubre de 1998. Expediente: 4906. Actor: Marcel Tangarife Torres. Ponente: Ernesto Rafael Ariza Muñoz.).

De conformidad con lo anterior, la reglamentación sobre focalización geográfica y familiar, distribución de recursos y seguimiento y evaluación para los planes dirigidos a esta población, se fundamentan en las directrices del Ministerio de Desarrollo Económico en coordinación con la gerencia de la Red de Solidaridad Social, según lo dispuesto por el Decreto 2099 de 1994.

Parágrafo. La población objetivo de estos planes se definirá de acuerdo con los ingresos de los hogares beneficiarios. Para asegurar su focalización, en los municipios que adopten el Sistema de Selección de Beneficiarios, Sisben, se entenderá como tal la clasificada en los Niveles 1 y 2.

Artículo 13. Distribución de recursos por planes. Los recursos para el subsidio familiar de vivienda administrados por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, se distribuirán mediante Acuerdo de su Junta Directiva para los planes de

adquisición o adquisición y construcción de vivienda y mejoramiento integral de vivienda y entorno, teniendo en cuenta las recomendaciones del Conpes para la Política de Vivienda Social Urbana. (Nota: Con relación a la expresión resaltada en negrilla, ver Sentencia del Consejo de Estado del 8 de octubre de 1998. Expediente: 4906. Actor: Marcel Tangarife Torres. Ponente: Ernesto Rafael Ariza Muñoz.).

Parágrafo 1º. Los recursos destinados para el subsidio familiar de vivienda que no estén marcados con la leyenda la Red de Solidaridad Social, se dirigirán al otorgamiento del subsidio para hogares con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos, de acuerdo con lo establecido en este Decreto y en las reglamentaciones que expida la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe.

Parágrafo 2º. Dentro de los recursos que se asignen al plan de adquisición o adquisición y construcción de vivienda, se incluirán los destinados al plan de construcción en sitio propio en la modalidad de terrazas.

Artículo 14. Distribución geográfica de recursos. La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, distribuirá geográficamente los recursos para el subsidio familiar de vivienda marcados con la leyenda Red de Solidaridad Social, con base en la metodología de focalización aprobada por la misma.

En todo caso, de la totalidad de los recursos de la entidad, se reservará un porcentaje no inferior al treinta por ciento (30%), para la atención de los Planes Excepcionales de que trata el Capítulo VI del presente Decreto.

CAPITULO III

Planes y tipos de solución

Artículo 15. Planes de vivienda. De conformidad con lo establecido por el Conpes, las

soluciones de vivienda a las cuales se aplicará el subsidio deberán formar parte de alguno de los siguientes planes:

i) Adquisición o adquisición y construcción de soluciones de vivienda desarrolladas por entidades públicas, por el sector privado, o mediante procesos de autogestión o participación comunitaria;

ii) Construcción en sitio propio;

iii) Mejoramiento de vivienda; y

iv) Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno.

Artículo 16. Adquisición o de adquisición y construcción de soluciones de vivienda. Es el plan en el cual el beneficiario del subsidio adquiere en el mercado una solución de vivienda, o la desarrolla a través de procesos de autogestión o participación comunitaria.

Los tipos de solución de vivienda objeto de este plan son la unidad básica por desarrollo progresivo, la unidad básica y la vivienda mínima.

Parágrafo. Las unidades básicas y las viviendas mínimas podrán desarrollarse sobre lotes de terreno o terrazas, o ser producto de subdivisión de vivienda en proyectos de renovación urbana de los centros de las ciudades.

En todos los casos el desarrollo de las unidades básicas y las viviendas mínimas deberá prever condiciones urbanísticas adecuadas, que incluyan, al menos, las vías recebadas y los espacios requeridos para la localización de los equipamientos sociales y las zonas verdes, de acuerdo con la población que se asentará en el sitio.

Artículo 17. Construcción en sitio propio. Es el plan en el cual los propietarios de lotes de terreno individuales construyen su solución en tales sitios. Se incluye la construcción en

terrazas y la enajenación de las unidades resultantes.

Los tipos de solución objeto de este plan son la unidad básica y la vivienda mínima.

Parágrafo. Se entiende por terrazas, las losas o placas en las cuales se pueda desarrollar una solución de vivienda como unidad independiente de la preexistente, mediante el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 18. Ver decreto 1169 de 1996, artículo 9º. Mejoramiento de vivienda. Es el plan en el cual se desarrollan acciones encaminadas a superar las siguientes carencias de la vivienda, hasta llegar a la unidad básica: pisos en tierra, ausencia de alguno de los servicios públicos básicos, inestabilidad de las estructuras y ausencia de cocina, baño y lavadero.

Para superar la ausencia de los servicios públicos básicos, podrá incluirse la conexión domiciliaria. La inestabilidad de las estructuras, incluyendo las cubiertas, se refiere a las construcciones hechas en materiales transitorios o a las contruidas con materiales permanentes con amenaza de ruina.

El proyecto podrá incluir la habilitación legal de títulos, esto es, el conjunto de actos que permiten el acceso a la propiedad, de conformidad con lo establecido en la Ley 09 de 1989.

Artículo 19. Mejoramiento integral de vivienda y entorno. Es el plan en el cual se desarrollan acciones encaminadas a superar las carencias de la vivienda hasta llegar a la unidad básica, además de completar la infraestructura de la zona de intervención.

Serán componentes de la infraestructura, las redes secundarias de servicios públicos, el saneamiento ambiental, las vías y accesos, los parques y zonas verdes y los equipamientos comunitarios. Podrá incluirse igualmente la habilitación legal de títulos.

Estos proyectos podrán desarrollarse en varias fases.

Parágrafo 1º. En los proyectos de mejoramiento integral de vivienda y entorno, el subsidio familiar de vivienda se destinará a las obras de mejoramiento de la vivienda, incluyendo sus condiciones de accesibilidad inmediata y la legalización de títulos.

Para la financiación de las obras de infraestructura y equipamientos concurrirán los recursos de los Fondos Nacionales de Cofinanciación y de los municipios.

Parágrafo 2º Los proyectos de mejoramiento integral de vivienda y entorno deberán estar localizados dentro de las áreas de intervención definidas previamente por la instancia técnica local, de acuerdo con la metodología de focalización geográfica aprobada por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2º, la ocupación de las zonas objeto de intervención, con cualquier tipo de construcción destinada a vivienda, deberá haberse realizado antes del 11 de enero de 1989, fecha en que entró en vigencia la Ley de Reforma Urbana.

No obstante lo anterior, el Gobierno Nacional podrá autorizar el desarrollo de proyectos de mejoramiento integral de vivienda y entorno de alto impacto, en zonas cuya fecha de ocupación sea diferente a la establecida en el inciso anterior.

Artículo 20. Entidades otorgantes de acuerdo a programas y tipos de solución. Los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, deberán aplicarse a soluciones de vivienda que formen parte de planes de adquisición o adquisición y construcción, construcción en sitio propio en la modalidad de terrazas y mejoramiento integral de vivienda y entorno.

Los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar podrán aplicarse a soluciones que formen parte de los diferentes planes de vivienda.

Parágrafo. No obstante lo anterior, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, podrá asignar subsidios para aplicar a proyectos de mejoramiento de vivienda, en el Departamento de San Andrés y Providencia, así como para los hogares de las Madres Comunitarias del Programa que coordina el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

Artículo 21. Unidad básica por desarrollo progresivo. Es la solución de vivienda que se desarrolla en dos etapas. En la primera etapa se entrega, en condiciones topográficas adecuadas, el lote necesario para edificar una vivienda mínima, incluyendo las obras de urbanización ejecutadas y las conexiones de los servicios públicos domiciliarios. En la segunda etapa se entrega la unidad básica de que trata el artículo 22 del presente Decreto.

Parágrafo. Para este tipo de solución, el oferente deberá asegurar la financiación total del proyecto, incluyendo la construcción de la unidad básica, así como la asistencia técnica necesaria para que en el plazo de vigencia del subsidio se desarrolle dicha unidad. Siempre que se trate de una entidad diferente de una Organización Popular de Vivienda, el oferente deberá contar con el concurso de una ONG que le preste el apoyo necesario, para garantizar la organización y participación comunitaria requeridas para el proceso constructivo.

Artículo 22. Unidad básica. Es la solución de vivienda que, además del lote urbanizado en condiciones adecuadas, entrega un espacio de uso múltiple con baño, cocina y lavadero de ropas.

Artículo 23. Vivienda mínima. Es la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero de ropas y adicionalmente, como mínimo, una (1) alcoba.

Las soluciones de vivienda mínima podrán formar parte de proyectos de vivienda nueva o usada.

CAPITULO IV

Del Precio de las soluciones y de la cuantía del subsidio Familiar de vivienda

Artículo 24. Precios máximos de la vivienda subsidiable. Los precios máximos de las soluciones de vivienda subsidiables serán los establecidos en la Ley 09 de 1989, es decir, cien (100) salarios mínimos legales mensuales para ciudades con población igual o inferior a cien mil (100.000) habitantes, ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales para ciudades con más de cien mil (100.000) y menos de quinientos mil (500.000) habitantes y ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales para ciudades con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes.

Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 25. Precios máximos de la vivienda para hogares con ingresos no superiores a dos salarios mínimos. Para asegurar la focalización adecuada de los recursos dirigidos a la población con ingresos no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales, se establecen los siguientes límites en el precio de adquisición de las soluciones a las cuales puede aplicarse el subsidio:

Hasta cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, en ciudades con población inferior a cien mil (100.000) habitantes; no superior a sesenta (60) salarios mínimos legales mensuales, en ciudades con población entre cien mil (100.000) y quinientos mil (500.000) habitantes y hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, cuando la población supere los quinientos mil (500.000) habitantes.

Parágrafo 1º. Los proyectos de vivienda que cuenten con la participación financiera de las

administraciones locales o departamentales, podrán superar estos límites, en la parte correspondiente a su participación con recursos no reembolsables.

Inciso adicionado por el Decreto 1869 de 1996, artículo 1º. Igualmente se podrán superar los límites establecidos en el presente artículo en los casos en los cuales los postulantes tengan aprobados créditos complementarios subsidiados que les permita ampliar su capacidad de endeudamiento. En todo caso, las entidades otorgantes comprobarán el cumplimiento de esta condición.

Parágrafo 2º. El valor del lote de terreno que constituye la primera fase de las unidades básicas por desarrollo progresivo no podrá superar el treinta por ciento (30%) del valor máximo de la vivienda de interés social, de conformidad con lo definido por la Ley 09 de 1989. Para las ciudades con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes el límite será el cuarenta por ciento (40%).

Cuadro resumen artículos 24 y 25.

Valores máximos de la vivienda subsidiable.

Población del

municipio

Precio VIS

Precio VIS

<2 SMLM

<100.000

100 SMLM

50 SMLM

100.000-500.000

120 SMLM

60 SMLM

>500.000

135 SMLM

90 SMLM

Artículo 26. Cuantía del subsidio otorgado por el Inurbe para hogares con ingresos no superiores a dos salarios mínimos legales mensuales. De acuerdo con las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios y el tipo y valor de la solución de vivienda de interés social, las cuantías del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, para hogares con ingresos no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales, esto es, a la población objetivo de la Red de Solidaridad Social, son las siguientes:

- a) Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno: hasta doscientas diez unidades de poder adquisitivo constante (210 UPAC);
- b) Construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda: hasta doscientas cincuenta unidades de poder adquisitivo constante (250 UPAC);
- c) Adquisición o adquisición y construcción de unidades básicas por desarrollo progresivo,

unidades básicas y viviendas mínimas: hasta doscientas cincuenta (250), trescientas (300) y trescientas cincuenta (350) unidades de poder adquisitivo constante, UPAC, según se trate de ciudades con población igual o inferior a cien mil (100.000) habitantes, ciudades con población superior a cien mil (100.000) y menor a quinientos mil (500.000) habitantes y ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, respectivamente.

Cuadro resumen artículo 26.

Cuantía máxima del subsidio otorgado por Inurbe.

Plan

Población

(Miles)

<100

100 a 500

>500

Mejoramiento integral de vivienda y entorno

210 UPAC

210 UPAC

210 UPAC

Construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda

250 UPAC

250 UPAC

250 UPAC

Adquisición o adquisición y construcción de unidad básica, unidad por desarrollo progresivo y vivienda mínima

250 UPAC

300 UPAC

350 UPAC

Artículo 27. Ver Decreto 1169 de 1996, artículo 6º. Cuantía del subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar para hogares con ingresos no superiores a dos salarios mínimos legales mensuales. De acuerdo con las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios y el tipo y valor de la solución de vivienda de interés social, las cuantías del subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, para hogares con ingresos no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales, son las siguientes:

a) Construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de vivienda y entorno: hasta doscientas cincuenta unidades de poder adquisitivo constante (250 UPAC);

b) Adquisición o adquisición y construcción de unidades básicas por desarrollo progresivo, unidades básicas y viviendas mínimas: hasta trescientas cincuenta (350), cuatrocientas (400) y cuatrocientas cincuenta (450) unidades de poder adquisitivo constante, UPAC, según se trate de ciudades con población igual o inferior a cien mil (100.000) habitantes,

ciudades con población superior a cien mil (100.000) y menor a quinientos mil (500.000) habitantes y ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, respectivamente.

Cuadro resumen artículo 27.

Cuantía máxima del subsidio otorgado por las Cajas.

Plan

Población

(Miles)

<100

100 a 500

>500

Construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de vivienda y entorno

250 UPAC

250 UPAC

250 UPAC

Adquisición o adquisición y construcción de unidad básica, unidad básica por desarrollo

progresivo y vivienda mínima

350 UPAC

400 UPAC

450 UPAC

Artículo 28. Ver Decreto 1169 de 1996, artículo 6º. Cuantía del subsidio para hogares entre dos y cuatro salarios mínimos. De acuerdo con las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios y el tipo y valor de la solución, las cuantías máximas del subsidio que se otorgará a las soluciones de vivienda dirigidas a la población urbana con ingresos familiares mensuales entre dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos serán:

a) Mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio: hasta doscientas diez unidades de poder adquisitivo constante (210 UPAC);

b) Adquisición o adquisición y construcción de unidades básicas por desarrollo progresivo, unidades básicas y viviendas mínimas: hasta doscientas diez (210), doscientas cincuenta (250) y trescientas (300) unidades de poder adquisitivo constante, UPAC, según se trate de ciudades con población igual o inferior a cien mil (100.000) habitantes, ciudades con población superior a cien mil (100.000) y menor a quinientos mil (500.000) habitantes y ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, respectivamente.

Cuadro resumen artículo 28.

Cuantía máxima de subsidio para población entre 2 y 4 SMLM.

Plan

Población

(Miles)

<100

100 a 500

>500

Mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio

210 UPAC

210 UPAC

210 UPAC

Adquisición o adquisición y construcción de unidad básica, unidad básica por desarrollo progresivo y vivienda mínima

210 UPAC

250 UPAC

300 UPAC

Artículo 29. Cuantía máxima para casos de desastres por fenómenos naturales. La cuantía máxima del subsidio para aplicar a proyectos de mejoramiento o reconstrucción de viviendas otorgado por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en razón de catástrofes ocasionadas por fenómenos naturales, será de trescientas unidades de poder adquisitivo constante (300 UPAC), para ciudades con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, y de trescientas cincuenta unidades de poder adquisitivo constante (350 UPAC), para ciudades con población mayor.

Cuando el subsidio familiar de vivienda sea asignado por las Cajas de Compensación Familiar, la cuantía máxima del subsidio será de cuatrocientas cincuenta unidades de poder adquisitivo constante (450 UPAC).

CAPITULO V

De los procedimientos de acceso al subsidio familiar de vivienda

A. La oferta

Artículo 30. Elegibilidad de la oferta. Las soluciones a las cuales puede aplicarse el subsidio familiar de vivienda deberán formar parte de proyectos o conjuntos de soluciones previamente declarados elegibles por las entidades otorgantes, después de la evaluación de las características técnicas, económicas, financieras y ambientales, de conformidad con lo establecido en el presente Decreto.

La declaratoria de elegibilidad no implica compromiso de asignación de subsidios.

Parágrafo. Las Cajas de Compensación no podrán declarar la elegibilidad de los proyectos

que construyan directamente.

Artículo 31. Preelegibilidad de los proyectos insertos en la Red de Solidaridad Social. Los proyectos de vivienda dirigidos a la población objetivo de la Red de Solidaridad Social, antes de su presentación para su declaratoria de elegibilidad, deberán surtir los trámites de evaluación y calificación de perfiles por parte de las entidades otorgantes, en coordinación con las Unidades Técnicas respectivas, de conformidad con la reglamentación correspondiente.

La evaluación determinará los perfiles viables en los aspectos técnicos, financieros, económicos y ambientales. Estos serán objeto de preselección, de acuerdo con los recursos disponibles para cada asignación de subsidios, teniendo en cuenta las condiciones socioeconómicas de los hogares que conformen el proyecto, la participación municipal y las características del mismo.

En todo caso se dará un puntaje adicional a los proyectos en los cuales se apliquen los instrumentos contenidos en la Ley 09 de 1989.

Parágrafo. El trámite de preelegibilidad no será necesario para los proyectos a los cuales se aplicará el subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar, ni los presentados ante el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, durante 1995.

Artículo 32. Elegibilidad de los proyectos insertos en la Red de Solidaridad Social. Los perfiles preseleccionados se desarrollarán como proyectos para declaratoria de elegibilidad. Los hogares que los conforman serán considerados como postulantes aceptables para el subsidio familiar de vivienda.

Los proyectos que cumplan con las características planteadas en los perfiles, serán declarados elegibles y los postulantes pasarán al proceso de calificación, para efectos de la

determinación del orden secuencial de asignación del subsidio, a nivel territorial.

B. La demanda

Artículo 33. Convocatoria. Al comienzo de cada vigencia fiscal, la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, establecerá la periodicidad y montos de recursos para las asignaciones de subsidios que realizará en dicho período.

Antes de cada asignación se realizará una pública convocatoria para las postulaciones correspondientes.

Las Cajas de Compensación Familiar obligadas a constituir Fondo para el subsidio familiar de vivienda, harán lo propio y lo comunicarán a la Superintendencia del Subsidio Familiar.

Artículo 34. Procedimientos de acceso al subsidio. Los procedimientos de acceso al subsidio familiar de vivienda comprenden las etapas de postulación, calificación, asignación y entrega.

Artículo 35. Postulación. Es el acto por el cual una persona natural, mayor de edad, integrante de un hogar potencialmente beneficiario del subsidio familiar de vivienda, solicita la asignación del mismo para dicho hogar.

La postulación al subsidio familiar de vivienda se efectuará mediante la suscripción de un formulario y su presentación ante la entidad otorgante del subsidio o ante quien ésta designe.

En los casos de postulación colectiva, dentro de la documentación para la declaratoria de elegibilidad se incluirán los formularios de postulación de los hogares que conforman dicho proyecto.

Parágrafo 1º. El acto de postulación no concede por sí solo el derecho a ser beneficiario del

subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo 2º. Los formularios de postulación serán diseñados por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y se distribuirán en forma gratuita.

Artículo 36. Condiciones para la postulación. Los hogares postulantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Ninguno de los miembros del hogar podrá ser propietario de una solución de vivienda, excepto en el caso de postulación para proyectos de mejoramiento o construcción en sitio propio;
- b) Los ingresos totales del hogar no podrán ser superiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales. Para los planes insertos en la Red de Solidaridad Social, este límite será de dos (2) salarios mínimos legales mensuales;
- c) Conformar un hogar, en los términos establecidos en el artículo 3º del presente Decreto;
- d) Modificado por el Decreto 1169 de 1996, artículo 8º. Acreditar un aporte previo para la solución de vivienda, el cual podrá estar representado en dinero o en especie, según lo establezcan los acuerdos reglamentarios de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe”.

Texto inicial del literal d). “Acreditar un aporte previo para la solución de vivienda, el cual podrá estar representado en dinero o en especie, según lo establezcan los Acuerdos reglamentarios de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe. Para los postulantes con ingresos entre dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales, una parte del aporte previo deberá estar representada en ahorro programado o contractual.”.

Parágrafo. Para los hogares que constituyen la población objetivo de la Red de Solidaridad Social, se requiere que los proyectos respectivos hayan surtido el trámite de evaluación y calificación de los perfiles de proyecto.

Artículo 37. Veracidad en la postulación. El postulante, al suscribir el formulario mencionado en el artículo 35 del presente Decreto, declarará bajo juramento que la información contenida es cierta, al igual que los anexos que certifican las condiciones de postulación. La entidad otorgante se reserva el derecho de verificar esta información y de aplicar, de ser necesario, las sanciones establecidas en los artículos 8º y 30 de la Ley 03 de 1991. El juramento se entenderá prestado con la firma del formulario.

Artículo 38. Modalidades de la postulación. La postulación al subsidio familiar de vivienda podrá ser individual o colectiva.

Se denomina postulación individual aquella en la cual un hogar, en forma independiente, solicita el subsidio para la adquisición de vivienda.

Se denomina postulación colectiva aquella en la cual un grupo de hogares solicita el subsidio, para su aplicación a soluciones de vivienda que conforman un proyecto en el que participan los postulantes.

Parágrafo. La postulación ante el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, para hogares con ingresos no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales siempre será colectiva.

Artículo 39. Modalidades de la postulación colectiva. La postulación colectiva podrá ser asociativa o dirigida.

La postulación colectiva asociativa es aquella en que una organización popular de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 62 de la Ley 09 de 1989, solicita el subsidio

para sus afiliados con el fin de aplicarlo a soluciones de vivienda, de conformidad con los planes establecidos en el presente Decreto.

La postulación colectiva dirigida es aquella en la cual el oferente, ya se trate de entidad pública, privada u ONG, organiza un grupo de hogares interesados en el mejoramiento, adquisición o construcción de vivienda, de conformidad con los planes establecidos en el presente Decreto.

Artículo 40. Calificación. Es el acto mediante el cual la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda asigna un orden secuencial a las postulaciones aceptables, de acuerdo con las condiciones socioeconómicas de los hogares, los aportes previos y la vinculación a una organización popular de vivienda. Se tendrán en cuenta, como aportes, los recursos no reembolsables del municipio u otras entidades territoriales.

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, reglamentará los puntajes que se concederán a cada uno de estos criterios y establecerá los factores de desempate, para solucionar situaciones de igualdad en la calificación.

Artículo 41. Calificación de las postulaciones para programas de la Red de Solidaridad Social. Cuando se trate de postulantes objetivo de la Red de Solidaridad Social, en las condiciones socioeconómicas se calificarán las situaciones de vulnerabilidad social, tales como hogares con jefatura femenina, con miembros menores de doce (12) años, mayores de sesenta y cinco (65) años y discapacitados.

Se tendrá en cuenta, además, la prioridad que requiere la atención de los hogares con condiciones de vulnerabilidad por encontrarse ubicados en zonas de alto riesgo mitigable.

Parágrafo. En los planes dirigidos a la población objetivo de la Red de Solidaridad Social, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, establecerá el

orden secuencial sobre las postulaciones aceptables que formen parte de los perfiles preseleccionados.

Artículo 42. Transparencia en el sistema de calificación. El sistema de calificación será transparente, de tal forma que cualquier postulante pueda deducir su puntaje una vez presente la solicitud. Deberá ser objeto de amplia difusión a través de los medios masivos de comunicación.

Artículo 43. Asignación. Es el acto por medio del cual la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, define, según la calificación obtenida y la disponibilidad de recursos para cada convocatoria, los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

Las asignaciones serán comunicadas personalmente y publicadas en medios masivos de comunicación social, indicando los hogares beneficiarios del subsidio, el puntaje alcanzado y el monto del subsidio asignado. La publicación se hará nacional o territorialmente, según sea del caso.

En las regionales del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y en las Cajas de Compensación Familiar obligadas a constituir fondo, se publicará un listado que incluya la totalidad de hogares que se postularon en la convocatoria, con indicación de los puntajes de calificación.

Parágrafo 1º. Cuando concurren los Fondos de Cofinanciación, la asignación de los subsidios y de los recursos de los Fondos, para aplicar a soluciones de Mejoramiento Integral de Vivienda y Entorno, se hará en forma simultánea.

Parágrafo 2º. Las solicitudes que no fueron atendidas en la convocatoria para la cual se postularon, continuarán pendientes en la entidad otorgante respectiva. Si en la siguiente asignación no salen favorecidas, aquellas se descartarán, sin perjuicio del derecho a nueva postulación.

Artículo 44. Derecho de reclamación. La Junta Directiva de Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, reglamentará los trámites y plazos para las reclamaciones de los postulantes que consideren fueron mal calificados.

Artículo 45. Entrega del subsidio. Es el acto mediante el cual la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, transfiere el valor del mismo a quien suministre o financie la solución de vivienda escogida por el beneficiario.

La entrega del subsidio se realizará contra la presentación de la escritura de compraventa y su registro inmobiliario, o de la escritura de mejoras. En todo caso la entidad otorgante podrá exigir como requisito para la entrega del subsidio, la verificación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas y técnicas del proyecto y de la solución de vivienda.

Los servicios públicos domiciliarios deberán estar disponibles al momento de la entrega del subsidio. Estos podrán ser provistos a través de la utilización de tecnologías apropiadas, según la reglamentación vigente sobre la materia.

Artículo 46. Anticipos de subsidio. La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, reglamentará la entrega de anticipos del subsidio, estableciendo las garantías respectivas.

Para el caso de la Unidad Básica por Desarrollo Progresivo de que trata el artículo 21 del presente Decreto, con el fin de garantizar la construcción de la unidad de vivienda, por lo menos el treinta por ciento (30%) del subsidio se entregará cuando se acredite este hecho.

Artículo 47. Escrituración de la solución de vivienda. Las escrituras de adquisición de soluciones de vivienda de interés social, financiadas con recursos del subsidio familiar de vivienda, deberán otorgarse a nombre de uno o algunos de los miembros del hogar beneficiario y en ellas se dejará constancia expresa de los siguientes puntos:

- a) Que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con subsidio familiar de vivienda;
- b) El valor de la solución;
- c) El valor del subsidio y la fecha de asignación del mismo;
- d) El nombre y cédula de los beneficiarios;
- e) Constancia de la entrega a satisfacción de la vivienda;
- f) Las sanciones previstas en los artículos 8º y 30 de la Ley 03 de 1991.

Parágrafo. En los casos de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de vivienda y entorno se otorgará una escritura de declaración de mejoras por parte de los propietarios o poseedores de la vivienda mejorada, en la cual se dejará constancia de los mismos puntos. No se requerirá el registro de dicha escritura.

Artículo 48. Vigencia del subsidio. La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, reglamentará el plazo máximo para el cobro del subsidio familiar de vivienda, el cual no será superior a veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de la publicación de la asignación correspondiente. Los subsidios no cobrados en tal plazo caducarán automáticamente.

CAPITULO VI

Asignación y entrega Excepcional

Artículo 49. Atención prioritaria. El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, otorgará el subsidio familiar de vivienda de manera prioritaria, y la Junta Directiva establecerá procesos excepcionales de calificación, adjudicación y entrega, en los

siguientes casos:

- a) Hogares que hayan perdido la totalidad o parte de sus viviendas como producto de un desastre por fenómeno natural;
- b) Hogares que se encuentren localizados en zonas de riesgo no mitigable, certificado por la Dirección Nacional de Prevención y Atención de Desastres;
- c) Hogares en los que alguno de sus miembros haya formado parte de movimientos guerrilleros que hayan suscrito pacto de paz con el Gobierno Nacional;
- d) Hogares de Madres Comunitarias del programa que coordina el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar;
- e) Hogares de miembros de las Fuerzas Armadas o la policía de cuerpos de seguridad o de la rama judicial, muertos o con incapacidad permanente, como consecuencia del cumplimiento de las actividades propias del servicio que carezcan de vivienda o necesiten mejorarla.
- f) Hogares que postulen de manera colectiva, para adquirir soluciones de vivienda en proyectos de alto impacto urbano calificados como tal por el Ministerio de Desarrollo Económico, previa consulta al Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable.
- g) Hogares ubicados en zonas o ciudades que hayan sido declaradas como atención prioritaria por el Conpes.

Estos hogares deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ley 03 de 1991 y en el presente Decreto, en cuanto a condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

Parágrafo 1º. La Junta Directiva, mediante Acuerdo establecerá para la correspondiente vigencia el monto de recursos que destinará para la atención a los proyectos a que se

refiere el presente artículo.

Parágrafo 2º. Los hogares de los miembros de las Fuerzas Armadas o de la Policía a los que se refiere el literal e) del presente artículo, tendrán derecho al subsidio familiar de vivienda, siempre y cuando no sean objeto de atención de la Caja Promotora de Vivienda Militar o del Instituto para la Seguridad Social y el Bienestar de la Policía Nacional.

Artículo 50. Atentados terroristas. Cuando se trate de subsidios para la atención a damnificados de actos terroristas, tomas guerrilleras o dirigidos a hogares que hayan perdido el miembro del cual deriven su sustento, de que trata la Ley 104 de 1993, la cuantía máxima y los procedimientos se regirán por lo establecido en dicha ley.

Artículo 51. Propiedad cooperativa y resguardos indígenas. El subsidio familiar de vivienda también podrá aplicarse a los derechos de uso y goce de soluciones de vivienda sujetas al régimen de propiedad cooperativa de que trata la Ley 79 de 1986.

Los indígenas miembros de parcialidades podrán postular al subsidio, para aplicarlo en soluciones de vivienda en terrenos que formen parte de resguardos, siempre y cuando la correspondiente parcela se le asigne al beneficiario del subsidio, conforme con la legislación en la materia.

Artículo 52. Atención en caso de desastres. En los casos de mejoramiento, adquisición o construcción de viviendas para los hogares de que trata el literal a) del artículo 49 de este Decreto, en terrenos baldíos u objeto de posesión pacífica por más de cinco años, el subsidio se entregará con la sola escritura de declaración de las mejoras.

CAPITULO VII

Disposiciones transitorias

Artículo 53. Definición y objeto del régimen de transición. Se entiende por régimen de transición, el relacionado con la atención a las postulaciones al subsidio familiar de vivienda y con las condiciones de elegibilidad de proyectos de soluciones presentados ante el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, con anterioridad al mes de octubre de 1994, así como los presentados posteriormente por tratarse del régimen excepcional.

Durante la presente vigencia presupuestal, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, otorgará subsidios de manera prioritaria para estos hogares, siempre y cuando cumplan con las condiciones socio económicas para la asignación de los mismos contenidas en el presente Decreto, y las soluciones de vivienda a las cuales se aplicará el subsidio se adecuen a las condiciones previstas en este capítulo y en los acuerdos de la Junta Directiva del Instituto.

En todo caso, los montos del subsidio, así como los valores máximos de las soluciones a las cuales se aplicará serán los establecidos en el presente Decreto.

Los beneficiarios del subsidio pertenecientes al régimen de transición, no se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 60 de este Decreto.

Parágrafo. Durante el período de transición, los precios de las soluciones de vivienda adquiridas por los beneficiarios del subsidio podrán exceder los valores máximos establecidos en el artículo 25 del presente Decreto, siempre y cuando se compruebe que el ingreso mensual de los hogares no supera los dos (2) salarios mínimos legales.

Artículo 54. Condiciones de los proyectos. Los proyectos de vivienda declarados elegibles por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, de conformidad con lo establecido por el presente Decreto y los Acuerdos de la Junta Directiva, deberán acreditar la disponibilidad efectiva de los servicios públicos domiciliarios y las condiciones adecuadas de urbanismo, de tal manera que a su terminación se cuente con el

acceso inmediato a los servicios públicos.

Los proyectos de lotes urbanizables se reformularán a lotes urbanizados, esto es, soluciones con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios y adecuadas condiciones urbanísticas.

Los proyectos de mejoramiento de vivienda se reformularán de conformidad con los criterios que para el efecto apruebe la Junta Directiva de Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe. En todo caso se concentrarán espacialmente y se incluirá por lo menos un elemento del entorno. Se priorizarán los programas presentados por los Municipios y por ONG de reconocida idoneidad.

Parágrafo. El plazo máximo para la presentación de los proyectos que requieran reformulación será el 30 de julio de 1995.

Artículo 55. Adjudicación de subsidios colectivos. Cuando las postulaciones sean colectivas y mínimo el ochenta por ciento (80%) de los hogares que integran un proyecto de vivienda tenga ingresos no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, asignará subsidios a la totalidad de las postulaciones, con cargo a los recursos determinados con la leyenda Red de Solidaridad Social.

En los proyectos que no cumplan esta condición, se asignarán subsidios con este presupuesto a los postulantes con ingresos no superiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales. Los demás serán asignados con cargo a otros rubros del presupuesto de la entidad. En todo caso, se podrá asignar parcialmente de acuerdo con la disponibilidad de recursos de la entidad.

CAPITULO VIII

Disposiciones finales

Artículo 56. Restitución del subsidio. El subsidio familiar de vivienda será restituible a la entidad otorgante, si se comprueba que existió falsedad o imprecisión de los documentos presentados por el hogar en la postulación, o en los eventos en que el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda adquirida o mejorada con el subsidio o deje de residir en ella, antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de asignación, salvo cuando se hayan fundamentado en razones de fuerza mayor. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado en Upac, liquidado en la fecha en la cual se notifique dicha restitución.

Comprobadas las circunstancias que hacen exigible la restitución, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, expedirá un acto administrativo que así lo ordene, el cual prestará mérito ejecutivo para su cobro por la vía de la jurisdicción coactiva. Para las Cajas de Compensación el cobro se hará por la jurisdicción ordinaria.

Artículo 57. Fuerza mayor. Para los efectos del artículo 8º de la Ley 03 de 1991, se entiende como fuerza mayor el imprevisto al que no es posible resistir, no imputable al beneficiario del subsidio familiar de vivienda y que le impide habitar en su respectiva vivienda.

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, o los Consejos Directivos de las Cajas de Compensación otorgantes, según corresponda, analizarán en cada caso la ocurrencia de las circunstancias constitutivas de la fuerza mayor y concederán, si fuere procedente, el permiso para transferir el dominio o para dejar de residir en la solución obtenida o mejorada con el subsidio familiar de vivienda.

Artículo 58. Patrimonio de familia. Con el propósito de facilitar el desarrollo progresivo de las soluciones de vivienda, el patrimonio de familia inembargable al que se refiere la Ley 09 de 1989, sólo procederá en los casos de adquisición de unidades básicas y viviendas mínimas.

Artículo 59. Obligaciones de los registradores. Los registradores de Instrumentos Públicos deberán poner en conocimiento de las entidades otorgantes del subsidio, los actos de transferencia de dominio que se registren sobre las soluciones de vivienda de interés social obtenidas con el subsidio familiar de vivienda, durante los cinco (5) años siguientes a la fecha de asignación del mismo.

Artículo 60. Adquisición previa a la asignación. En ningún caso, salvo lo establecido en el régimen de transición, se entregará el subsidio a los hogares, que hayan perfeccionado la adquisición de la solución de vivienda, mediante la suscripción de escrituras de compraventa, con anterioridad a la asignación del subsidio.

Artículo 61. Obligación del Inurbe de promover la aplicación de la reforma urbana. El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, tendrá un plazo de un año a partir de la vigencia del presente Decreto para conformar el grupo interdisciplinario y garantizar la asistencia técnica y el fortalecimiento institucional de los municipios en los aspectos relacionados con la aplicación de la Reforma Urbana.

Artículo 62. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas contrarias, en especial las establecidas en los Decretos 2154 de 1993, 2528 de 1993 y 521 de 1994.

Quedan vigentes las normas del Decreto 2154 de 1993 relacionadas con el programa de vivienda rural.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Santafé de Bogotá, D.C., a 28 de abril de 1995.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Rodrigo Marín Bernal.

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Guillermo Perry Rubio.

La Ministra de Trabajo y Seguridad Social,

María Sol Navia Velasco.