

DECRETO 3111 DE 2004

(septiembre 23)

por el cual se reglamentan las Leyes 3ª de 1991, 708 de 2001 y 812 de 2003 y se modifica el artículo 18 del Decreto 951 de 2001.

Nota 1: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2: Modificado por el Decreto 4429 de 2005 y por el Decreto 3745 de 2004.

El Presidente de la República de Colombia, en uso de las facultades constitucionales y legales y en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo de los artículos 7º de la Ley 3ª de 1991, 1º y 4º de la Ley 708 de 2001 y 100 de la Ley 812 de 2003,

DECRETA:

CAPITULO I

Subsidio familiar de vivienda de interés social en especie

Artículo 1º. Bienes inmuebles fiscales con vocación para el desarrollo o construcción de proyectos de vivienda de interés social. Se entienden como bienes inmuebles fiscales con vocación para la destinación o construcción de proyectos de vivienda de interés social urbana, los predios o porción de ellos, ubicados en suelo urbano o de expansión urbana, con disponibilidad de servicios públicos, que puedan destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, de conformidad con las normas sobre usos del suelo adoptadas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, así como aquellos que tengan una clasificación de uso diferente al

residencial y que por sus características sean propicios para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Cuando los bienes inmuebles fiscales de que trata el presente artículo hayan sido clasificados con un uso diferente al residencial, las autoridades locales correspondientes determinarán las condiciones urbanísticas para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social de que trata el presente decreto.

Nota, artículo 1º: Ver artículo 2.1.1.1.3.7.2. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 2º. Procedimiento para la transferencia. La transferencia de los bienes inmuebles fiscales de que trata el artículo anterior, se efectuará mediante el siguiente procedimiento:

a) Las entidades propietarias realizarán un inventario de todos los bienes inmuebles fiscales con vocación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, indicando su condición sobre tradición, gravámenes, limitaciones al dominio, querellas o litigios pendientes, contratos, tenencia o posesión, el estado de tasas, impuestos o contribuciones de cualquier orden, descripción física del predio, el estado actual y los avalúos recientes sobre el mismo. Copia de la información se remitirá al Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, para el trámite respectivo;

b) Fonvivienda consultará a las entidades territoriales en donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles fiscales, sobre su interés de construir proyectos de vivienda de interés social. Estas dentro del plazo máximo de un mes deberán dar respuesta en la que indiquen como mínimo lo siguiente: Los aportes que comprometerán; su disposición para administrar; vigilar el inmueble; elaborar el proyecto; organizar la demanda de postulantes; expedir o tramitar las licencias de urbanismo y construcción; elaborar el loteo; obtener la elegibilidad y entregar las viviendas a los beneficiarios;

c) El Representante legal de Fonvivienda, presentará al Consejo Directivo un informe en el que recomiende los bienes inmuebles fiscales con vocación para la construcción de vivienda de interés social, para que este seleccione y asigne las prioridades de transferencia, de conformidad con el numeral 6 del artículo 6º del Decreto 555 de 2003;

d) La entidad propietaria, en los términos definidos por Fonvivienda, previo avalúo comercial con una vigencia no mayor de un año y el saneamiento jurídico integral, transferirá los inmuebles mediante resolución administrativa debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de los costos legalmente requeridos, obteniendo para el efecto el paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones y valorización;

e) Una vez recibido el bien inmueble, Fonvivienda suscribirá un convenio interadministrativo para la administración del proyecto con la entidad territorial responsable, indicando si esta lo hace directamente o a través de una entidad pública autorizada para la gerencia de proyectos, que asumirá las siguientes obligaciones: el pago de servicios públicos; la atención de litigios o querellas; la vigilancia del inmueble; la elaboración del plan de vivienda; la organización de la demanda de postulantes; la expedición o trámite de las licencias de urbanismo y construcción; el loteo; la obtención de la elegibilidad; la consecución de recursos que permitan el cierre financiero del proyecto y la entrega de las viviendas a los beneficiarios. Las obligaciones que asumirá Fonvivienda no podrán ser diferentes a las establecidas en el Decreto 555 de 2003;

f) Literal modificado por el Decreto 4429 de 2005, artículo 12. Para la asignación de los subsidios se dará prioridad a los hogares postulantes conformados por población desplazada por la violencia; víctimas de atentados terroristas o de desastres naturales; familias localizadas en zonas críticas donde se implemente el Programa de Seguridad Democrática, soldados regulares, profesionales y campesinos; hogares conformados por personas vinculadas a los programas de reinserción. Igualmente, se dará prioridad al conjunto de

postulantes que se encuentren oficialmente censados en programas de reubicación por riesgos naturales no mitigables o procesos de renovación urbana certificados por el municipio.

Parágrafo. En los Planes de Vivienda que cumplan con los criterios mencionados en el artículo tercero del presente decreto, el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social se asignará prioritariamente a los hogares postulantes que estén dentro de los tipos de población a los que se refiere este artículo.

Texto anterior del literal f).: Modificado por el Decreto 3745 de 2004, artículo 4º. “Para la asignación de los subsidios se dará prioridad a los hogares postulantes conformados por población desplazada por la violencia; víctimas de atentados terroristas o de desastres naturales; hogares conformados por personas vinculadas a los programas de reinserción; familias localizadas en zonas críticas donde se implemente el Programa de Seguridad Democrática, soldados regulares, profesionales y campesinos. Igualmente, se dará prioridad al conjunto de postulantes que se encuentren oficialmente censados en programas de reubicación por riesgos naturales no mitigables o procesos de renovación urbana certificados por el municipio.

Parágrafo. En los Planes de Vivienda que cumplan con los criterios mencionados en el artículo 3º, el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social se asignará prioritariamente a los hogares postulantes que estén dentro de los tipos de población a los que se refiere este artículo.”.

Texto inicial del literal f): “f) Para la asignación de los subsidios se dará prioridad a los hogares considerados como vulnerables, en especial los conformados por población desplazada por la violencia; víctimas de atentados terroristas o de desastres naturales; vinculados en programas de reubicación; hogares conformados por personas vinculadas a los programas de reinserción; familias localizadas en zonas críticas donde se implemente el

Programa de Seguridad Democrática y a los proyectos que se adelanten mediante mecanismos de autogestión.”.

Parágrafo 1º. Si las entidades territoriales concurren al saneamiento fiscal de los inmuebles para efectuar la transferencia, el valor de los tributos se puede considerar como aporte local al proyecto si así lo dispone la administración municipal.

Parágrafo 2º. Cuando la entidad territorial no esté interesada en construir un proyecto o no se den las condiciones para su desarrollo, la entidad propietaria transferirá el predio a Fonvivienda, para que este proceda a su enajenación o a su permuta por otro que reúna las condiciones para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. Los recursos producto de la enajenación del predio, una vez incorporados en el Presupuesto General de la Nación, se destinarán a programas de subsidio familiar en dinero de que trata el Decreto 975 de 2004.

Artículo 3º. Convocatoria, postulación, calificación y asignación. Fonvivienda convocará y calificará las postulaciones, asignando los subsidios de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes. Para las convocatorias del subsidio familiar de vivienda en dinero ya abiertas o futuras, Fonvivienda podrá asignar el subsidio ofreciéndole a los postulantes una asignación en dinero y una asignación complementaria en especie de manera simultánea. En estos casos, las familias deberán contar con un subsidio ya asignado o haber sido preseleccionadas en los procesos de convocatoria del subsidio en dinero.

Harán parte de este Programa las familias que cumplan con los requisitos para la asignación incluyendo el financiamiento completo de la vivienda. La suma de los subsidios en dinero y en especie que otorgue Fonvivienda, no podrá exceder el tope del subsidio familiar de vivienda previsto en la normatividad vigente.

Los criterios de distribución regional y demás reglas y prioridades aplicables serán definidas por Fonvivienda mediante resolución al momento de apertura de la respectiva convocatoria.

Parágrafo 1º. Fonvivienda transferirá el dominio de los lotes a los beneficiarios y de las zonas de cesión obligatorias a las entidades territoriales, en ambos casos por medio de resolución administrativa debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2º. En los eventos en que se demuestre falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos para la asignación se dará aplicación a las sanciones previstas en la Ley 3ª de 1991.

Parágrafo 3º. En caso de renunciias al subsidio familiar de vivienda o de incumplimiento de los requisitos exigidos para la asignación, se podrá reemplazar los beneficiarios siguiendo el orden secuencial de calificación de los postulantes de la misma convocatoria o de otras convocatorias, si así se requiriera para la ejecución completa de los recursos disponibles, de conformidad con los criterios que determine Fonvivienda.

Para los efectos del inciso anterior, cuando se trate de víctimas de desastres naturales o de procesos de reubicación por riesgos no mitigables, el municipio deberá certificar dicha condición a las familias, como requisito para su postulación.

Parágrafo 4º. Las Cajas de Compensación Familiar podrán asignar el subsidio complementario en dinero a sus afiliados, en los términos del presente decreto.

Artículo 4º. Ejecución del proyecto. Una vez asignados los subsidios en especie y en dinero, cuando la entidad territorial no desarrolle directamente el proyecto de vivienda de interés social, este se realizará a través de un gestor contratado por la entidad territorial de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 o, mediante un convenio interadministrativo suscrito con entidades públicas autorizadas para la gerencia de proyectos.

El Gestor para la administración de los recursos provenientes de ahorro, subsidio, crédito y demás fuentes de financiación, constituirá un encargo fiduciario con entidades autorizadas por la Superintendencia Bancaria para administrar o gerenciar recursos. Tanto el Gestor como la entidad pública que desarrolle el proyecto obtendrán la garantía única de cumplimiento de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente. Todos los proyectos contarán con una interventoría.

Parágrafo. Fonvivienda establecerá los requisitos mínimos que deberá reunir el gestor para desarrollar los proyectos a que se refiere el presente decreto.

Artículo 5º. Derogado por el Decreto 4429 de 2005, artículo 15. Adiciónase el siguiente parágrafo al artículo 18 del Decreto 951 de 2001:

Parágrafo. Una vez calificadas cada una de las postulaciones aceptables para la modalidad de adquisición de vivienda, la entidad otorgante o el operador autorizado, si fuere el caso, las ordenará de manera automática y en forma secuencial descendente, para conformar una lista de postulantes preseleccionados hasta completar un número de hogares equivalente al total de los recursos disponibles. Este listado además podrá incluir un número de postulantes adicional que represente hasta el cincuenta por ciento (50%) de aquellos definidos en la lista inicialmente constituida por la entidad otorgante. Los hogares postulantes que no alcanzaren a quedar incorporados en el listado resultante serán excluidos de la correspondiente asignación.

La asignación de los subsidios para los hogares preseleccionados conforme a lo aquí dispuesto, se efectuará en forma preferente a aquellos que demuestren ante la entidad otorgante la existencia de recursos complementarios al subsidio, suficientes para la adquisición de la vivienda. Para efectos de acreditar lo anterior, los hogares preseleccionados contarán con el plazo que defina la entidad otorgante, que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días calendario ni superior a dos (2) meses contados a partir

de la fecha de publicación de la lista de preseleccionados. Entre quienes no logren acreditar los recursos complementarios, la asignación se hará siguiendo el orden de calificación que los habilitó para integrar la lista de preseleccionados, hasta agotar los recursos disponibles.

Vencido el plazo al que se refiere el inciso anterior, la entidad otorgante contará con un término de hasta quince (15) días para la organización, evaluación y asignación del subsidio a los hogares siguiendo los criterios de asignación aquí establecidos.

Si con posterioridad al desarrollo de los procesos de postulación y adjudicación existieren recursos sin comprometer, estos serán distribuidos a través de una bolsa única nacional. Dichos recursos se asignarán entre las postulaciones que se hayan recibido y calificado para las convocatorias previas, y las que se reciban para el efecto, si ante la insuficiencia de las primeras, la entidad otorgante decide abrir una convocatoria extraordinaria. En estos casos, la entidad otorgante deberá nuevamente adelantar el procedimiento de preselección y de asignación de los subsidios señalado en el presente artículo.

CAPITULO II

Subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos

Artículo 6º. Habilitación legal de títulos. Se entiende como subsidio familiar de vivienda mediante la habilitación legal de títulos de que trata el artículo 5º de la Ley 3ª de 1991, la opción legal que faculta al tenedor de una vivienda de interés social a acceder al derecho de dominio de la misma, mediante resolución administrativa debidamente registrada, cuando esta se construyó ocupando un predio de propiedad de una entidad pública u ocupando un predio de propiedad privada y este fue adquirido posteriormente por una entidad pública, quedando con la calidad de un bien fiscal que permite la legalización del predio en cabeza de ese tenedor. (Nota: Ver artículo 2.1.1.1.10.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 7º. Requisitos. El subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos se realiza mediante el aporte del bien fiscal o el aporte en dinero para sufragar los costos para la transferencia del dominio si se requieren, previa verificación de los siguientes requisitos:

- a) Que hayan sido ocupados antes de la fecha de entrada en vigencia de la Ley 708 de 2001, circunstancia que se acreditará mediante certificación expedida por el Alcalde de la respectiva entidad territorial o por la autoridad en quien este delegue;
- b) Que la vivienda de interés social se encuentre en un asentamiento legalizado urbanísticamente y que no esté ubicada en zona de alto riesgo, insalubre o que presente peligro para la población, circunstancia que deberá ser certificada por el Alcalde de la respectiva entidad territorial o por la autoridad que tenga competencia para ello;
- c) Que el beneficiario del subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos, haya ocupado la vivienda sin mediar una relación legal o contractual con el propietario del predio;
- d) El beneficiario del subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos, no podrá ser poseedor o propietario de otra solución de vivienda;
- e) Que el beneficiario del subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos no haya sido adjudicatario del Instituto de Crédito Territorial o que no se le hubiere asignado y pagado un subsidio familiar de vivienda, con excepción de aquellos que perdieron la vivienda subsidiada por imposibilidad de pago o que hayan sido beneficiarios del subsidio familiar de vivienda otorgado para mejoramiento;
- f) Que el valor del lote sobre el cual se encuentra construida la solución de vivienda de interés social o del aporte en dinero, no exceda el monto legal máximo vigente fijado para el subsidio familiar de vivienda por el Gobierno Nacional para la correspondiente vigencia

fiscal;

g) Registro de las familias ocupantes efectuado por la autoridad municipal o distrital o, en su defecto por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia, en concordancia con lo previsto en la Ley 14 de 1983, con una anterioridad no mayor a un año a la fecha de la resolución de transferencia de dominio;

i) Certificación expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia, de que el predio tiene las características de una vivienda de interés social.

Parágrafo. La entidad propietaria del inmueble dispondrá la publicación de un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar de ubicación del predio, en el cual se indicará el nombre de la familia ocupante, su documento de identidad, la identificación del predio por su nomenclatura, si la posee, el objeto de la actuación y la facultad que tiene todo interesado de hacerse parte en la misma para lo cual dispondrá de un término no inferior a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de publicación del aviso.

Nota, artículo 7º: Ver artículo 2.1.1.1.10.2. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 8º. Procedimiento excepcional de postulación, asignación y transferencia para la habilitación legal de títulos. Se presentará el formulario de postulación ante Fonvivienda, para que efectúe la asignación en forma directa a cada familia ocupante, de conformidad con la reglamentación que se expedirá para el efecto.

En los eventos en que se demuestre falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos para la asignación, se dará aplicación a las sanciones previstas en la Ley 3ª de 1991, todo lo cual será debidamente verificado por la entidad otorgante del subsidio.

Nota, artículo 8º: Ver artículo 2.1.1.1.10.3. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 9º. Vigencia y derogatorias. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga en su totalidad los Decretos 2882 de 2001 y 933 de 2002, y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 23 de septiembre de 2004.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Alberto Carrasquilla Barrera.

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Sandra Suárez Pérez.

El Director del Departamento Administrativo de la Función Pública,

Fernando Grillo Rubiano.