



Bogotá D.C., 15-Septiembre-2009

1200-E2-92791

Señor  
JUAN PABLO RODRÍGUEZ SUÁREZ  
Calle 19 No. 5-25, Piso 8  
La ciudad

Referencia: Vivienda de Interés Social Usada, Derecho de Petición No. 4120-E1-92791 del 13 de agosto de 2009.

Respetado Señor,

Mediante la presente me permito dar respuesta a su consulta de la referencia, la cual fue direccionada a Fonvivienda, quien la remitió a esta Oficina Jurídica el día 9 de septiembre de 2009 mediante Memorando 3200-4-92791 del 4 de septiembre del presente año.

Previo a dar respuesta a su inquietud, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su consulta de la referencia en donde se plantea que:

“..., se sirva aclarar si desde el punto de vista legales posible considerar como Vivienda de Interés Social (VIS) una vivienda usada que carece de elegibilidad, pero cuyo valor comercial (de venta) y avalúo son inferiores a la suma equivalente a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes. (...)” (Sic)

Previo a pronunciarnos sobre su consulta concreta se hace necesario definir lo que es la vivienda de interés social, para lo cual me permito transcribir las diferentes definiciones que se han adoptado hasta el momento:

1. Artículo 44 de la Ley 9 de 1989, subrogado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, normas de Desarrollo Territorial, a saber:

“ARTICULO 44. <Artículo subrogado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares,

las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

PARAGRAFO 1o. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

PARAGRAFO 2o. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.”.

2. Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 (Artículo 83 de la Ley 1151 de 2007), establece:

“Artículo 83. *Definición de Vivienda de Interés Social.* De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

Parágrafo. Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).”

3. Decreto 2190 de 2009, Reglamentario de la Ley 9 de 1989, Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997 y Ley 1151 de 2007, dentro del acápite de definiciones establece que es Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Social Prioritario.

“Artículo 2°. *Definiciones.* Para los efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:

2.1 Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).”

Definiciones de las que se puede afirmar que la Vivienda de Interés Social se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, no especificando la condición de la vivienda (nueva o usada), por lo que, para determinar si se trata o no, de una Vivienda de Interés Social, lo que hay que tener en cuenta es que cumpla con el valor máximo del tipo de vivienda (VIS 135 smlmv o VIP 70 smlmv).



En consecuencia con lo anterior, el subsidio familiar de vivienda está dirigido a adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una vivienda de interés social; existiendo las modalidades de adquisición de vivienda nueva y usada, conforme lo establece el Decreto 2190 de 2009. Circunstancia que nos lleva a reafirmar que la VIS también comprende la vivienda usada.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ**  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales  
Revisó: Andrés Mejía