



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,

"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"

los bienes, derechos y obligaciones pasaran a la Nación-Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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 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.

"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"

2. **Ocupantes Ilegales:** De acuerdo a lo señalado en el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, 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 INURBE en Liquidación.
3. **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.

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 hacer la identificación de los bienes inmuebles de la siguiente manera:

1. Identificará y georreferenciará la ubicación del inmueble de acuerdo con la información contenida en los archivos del ICT-INURBE.
2. Una vez ubicado el inmueble se procederá a validar la información catastral y la tradición jurídica con el fin de corroborar que el titular del derecho real del dominio sea el extinto ICT-INURBE, adicionalmente que la vivienda hubiese sido construida 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.
3. Además de lo descrito en los numerales 1 y 2 del presente artículo, la entidad enajenadora solicitará a la autoridad competente los siguientes documentos:
 - a) Certificación donde conste que la vivienda 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.
 - b) Certificación donde conste que la vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, 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.
 - c) Certificación catastral donde se logre acreditar si el destino del inmueble es residencial o habitacional.
 - d) Certificación donde se establezca que la vivienda cuenta con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

"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 2.1.2.4.2.2. Identificación de los Ocupantes. Identificada la vivienda y que ésta es de propiedad del ICT-INURBE, la entidad enajenadora solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y a los catastros descentralizados la base de datos que contenga los nombres de las personas que la habitan, con el fin de corroborar que ésta información guarde correlación con la contenida en los archivos del ICT-INURBE.

Si la información de quien habita la vivienda proporcionada por el IGAC, los catastros descentralizados coincide con la que reposa en los archivos del ICT-INURBE, la entidad enajenadora remitirá un oficio a la persona 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 en qué calidad se encuentra en la vivienda, junto con la manifestación bajo la gravedad de juramento donde informe el valor de los ingresos totales mensuales del ocupante u ocupante(s) ilegal(es) y la autorización para efectuar la práctica del avalúo comercial. El término para dar respuesta a la solicitud no podrá ser superior a un (1) mes contado a partir del recibo de la comunicación.

Si quien figura en la base de datos proporcionada por el IGAC y los catastros descentralizados es diferente a la persona que aparece en la información que reposa en los archivos del ICT-INURBE, la entidad enajenadora o quien esta determine, realizará una visita a la vivienda para constatar quién es la persona que la habita, acto seguido, remitirá a dicha persona el oficio de que trata el inciso anterior, en los mismos términos y condiciones.

Parágrafo. 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 tuvieron la calidad de beneficiarios de subsidios o adjudicatarios del ICT-INURBE.

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 si la persona residente acreditó su condición de ocupante ilegal.

Si se determina dicha condición, la entidad enajenadora realizará la verificación de las bases de datos a que haya lugar, para establecer que la persona no se encuentre dentro de las condiciones señaladas en los literales a), b), d) y g) del artículo 2.1.1.1.3.3.1.2 del presente decreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1001 de 2005.

SECCIÓN 3. PRACTICA 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, la entidad enajenadora procederá a solicitar la práctica del avalúo de la vivienda al IGAC, la entidad que haga sus veces o a las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes inmuebles objeto de avalúo 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 o complementen, con el fin de determinar que la vivienda a enajenar corresponda a una 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"

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

ARTÍCULO 2.1.2.4.3.2. Cálculo del precio de venta. Una vez establecido que se trata de una Vivienda de Interés Social, la entidad enajenadora procederá a realizar el cálculo del precio de venta el cual se fijará descontándole al valor del avalúo comercial, el equivalente a un Subsidio Familiar de Vivienda de hasta veintiún salarios mínimos legales mensuales vigentes (21 SMLMV). En todo caso, el precio de venta a cargo del ocupante ilegal no podrá ser inferior al 10% del valor del avalúo comercial.

Parágrafo. Del equivalente al Subsidio Familiar de Vivienda a otorgar por parte de la entidad enajenadora, se descontará el valor que la entidad enajenadora pago por la elaboración del avalúo.

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, así como, el plazo para su consignación en la cuenta de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante escrito que se 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 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

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. Aceptación de la oferta y pago del precio de venta de la Vivienda de Interés Social. El término para la aceptación de la oferta será de cuatro (4) meses contados a partir de la entrega de la comunicación al ocupante ilegal.

El precio de venta de la Vivienda de Interés Social deberá ser cubierto en su totalidad por el ocupante ilegal y consignado en la cuenta de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, dentro de un término no superior a cuatro (4) meses contados a partir de la entrega de la aceptación de la oferta de venta por parte del ocupante ilegal a la entidad enajenadora.

"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 2.1.2.4.4. Transferencia de la Vivienda de Interés Social. La entidad enajenadora expedirá la resolución de transferencia de la Vivienda de Interés Social la cual se sujetará a lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 2.1.2.2.10 del presente decreto, previa verificación del pago que se encuentre a cargo del ocupante ilegal.

Parágrafo 1. Adicionalmente se dejará expresa constancia en la parte resolutive del acto administrativo de 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 bien transferido, cuando celebre cualquier acto de enajenación del inmueble, incluidos contratos de promesa, 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 inmueble, con anterioridad al cumplimiento del término establecido en el literal a).
- d) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario.
- e) La obligación de constituir de 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.
- f) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea procedente, de conformidad con lo previsto en los artículos 1º y 12 de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. Cuando la situación del ocupante no permita la inclusión de la afectación, la entidad enajenadora deberá expresarlo en el contenido del acto administrativo.
- g) 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 segregarse 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 ilegal. 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.

"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"

SECCIÓN 5. RESTITUCIÓN

ARTÍCULO 2.1.2.4.5.1. Restitución de la vivienda. La vivienda deberá restituirse, cuando:

1. La vivienda no se encuentre ubicada dentro del perímetro urbano.
2. La vivienda se encuentre en zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; áreas no aptas para la localización de vivienda; zonas de alto riesgo no mitigable; zonas de protección de los recursos naturales, 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.
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 en qué calidad se encuentra en la vivienda dentro del término previsto en el artículo 2.1.2.4.2.2 del presente capítulo.
6. La persona no autorice la práctica del avalúo dentro del término previsto en el artículo 2.1.2.4.2.2 del presente capítulo.
7. Los ingresos totales mensuales del ocupante u ocupante(s) ilegal(es) sean superiores a cuatro Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (4 SMLMV).
8. De las pruebas aportadas la persona no se logre acreditar la condición de ocupante ilegal.
9. La persona se encuentre dentro de las condiciones señaladas en los literales a), b), d) y g) del artículo 2.1.1.1.3.3.1.2 del presente decreto.
10. El valor de avalúo comercial de la vivienda sea superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).
11. El ocupante ilegal no acepte la oferta de venta dentro del término previsto en el artículo 2.1.2.4.4.3 del presente capítulo.
12. El ocupante ilegal no consigne el saldo del valor de la Vivienda de Interés Social a transferir, dentro del término previsto en el artículo 2.1.2.4.4.3 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

“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”

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 3 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 ilegal de acuerdo a lo previsto en el artículo 2.1.2.4.3.2 del presente capítulo.

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 aclaran 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.

Al ocupante ilegal 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.”

ARTÍCULO 2º. Vigencia. 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.

Dado en Bogotá, D.C., a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

ELSA NOGUERA DE LA ESPRIELLA