

LEY 3 DE 1991

(Enero 15)

Diario Oficial No. 39.631, del 16 de enero de 1991

Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.

<Resumen de Notas de Vigencia>

NOTAS DE VIGENCIA:

4. En criterio del editor para la interpretación del Artículo [38](#) de esta Ley de debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Artículo 1o. Num. 14.2 Ordinal 5o. de la Ley 920 de 2004, publicada en el Diario Oficial No. 45.772 de 24 de diciembre de 2004.

3. Modificada por el Decreto 554 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.126, de 13 de marzo de 2003, "Por el cual se suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y se ordena su liquidación"

2. Modificada por la Ley 617 del año 2000, publicada en el Diario Oficial No. 44.188 del 9 de octubre del año 2000, "Por el cual se se reforma parcialmente la Ley 136 de 1994, el Decreto 1222 de 1986, se adiciona la Ley Orgánica de Presupuesto, el Decreto 1421 de 1993, se dictan otras normas tendientes a fortalecer la descentralización, y se dictan normas para la racionalización del gasto público nacional."

1. Modificada por la Ley 281 de 1996, publicada en el Diario Oficial No. 42.796, del 29 de mayo de 1996.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPITULO I.

DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 1o. Créase el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y los planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de políticas de vivienda de interés social.

ARTICULO 2o. Las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de interés social, de acuerdo con las funciones que cumplan

conformarán los subsistemas de fomento o ejecución, de asistencia técnica y promoción a la organización social, y de financiación, así:

a) El subsistema de fomento o ejecución estará conformado por los organismos nacionales, departamentales, intendenciales, comisariales, municipales, de los distritos especiales y de las áreas metropolitanas, y por las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las empresas privadas que fomenten, diseñen o ejecuten planes y programas de soluciones de vivienda de interés social. Entre otros, serán integrantes de este subsistema el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social de que trata el artículo 10, el Fondo Nacional del Ahorro, la Caja de Vivienda Militar, los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de que trata el artículo 17 y las entidades que prestan servicios públicos domiciliarios;

b) El Subsistema de Asistencia Técnica y de Promoción a la Organización Social estará conformado por los organismos nacionales, departamentales, intendenciales y comisariales, y por las agremiaciones de las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las entidades privadas que presten asistencia técnica y promueven la organización social. Entre otros, serán integrantes de este subsistema el Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" -IGAC-, el Centro Nacional de la Construcción -CENAC-, la Escuela Superior de Administración Pública -ESAP-, las Universidades y los Centros de Investigación o Consultoría especializados en vivienda;

c) El Subsistema de Financiación estará conformado por las entidades que, cumplan funciones de captación de ahorro, concesión de créditos directos, otorgamiento de descuentos, redescuentos y subsidios, destinadas al cumplimiento de los objetivos del Sistema. Entre otros, serán integrantes de este subsistema las entidades de que trata el artículo [122](#) de la Ley 9a. de 1989, la Financiera de Desarrollo Territorial -FINDETER-, el Banco Central Hipotecario -BCH-, la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, y las Cajas de Compensación Familiar que participen de la gestión Financiera del Sistema.

ARTICULO 3o. <Ver Notas del Editor> El Ministerio de Desarrollo Económico, ejercerá la dirección y coordinación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y formulará las políticas y los planes correspondientes con la asesoría del Consejo Superior de Desarrollo Urbano y Vivienda Social de que trata el artículo 50 de la Ley 81 de 1988.

El Ministerio de Desarrollo Económico coordinará con el Ministerio de Agricultura las políticas y planes por desarrollar en materia de vivienda rural.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda Social del Ministerio de Desarrollo Económico ejercerá la secretaría técnica permanente del Consejo Superior de Desarrollo Urbano y Vivienda Social y coordinará los organismos de planeación de las instituciones del Sistema para que cumplan sus funciones en forma armónica.

<Notas del Editor>

- En criterio del editor para la interpretación de este Artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Artículo 6o. Parágrafo de la Ley 546 de 1999, "por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones", publicada en el Diario Oficial No. 43.827 de 23 de diciembre de 1999.

El texto original del Artículo 6o. mencionado es el siguiente:

"ARTÍCULO 6o. CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA. Créase el Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda.

"...

"PARAGRAFO. El Consejo creado en este artículo asumirá las funciones del Consejo Superior de Vivienda de que trata la Ley 3a. de 1991".

ARTICULO 4o. Las Administraciones Municipales, Distritales, de las áreas metropolitanas y de la Intendencia de San Andrés y Providencia coordinarán en su respectivo territorio el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, a través de las entidades especializadas que en la actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en la localidad o a través de los Fondos de Vivienda de Interés Social y reforma urbana, de que trata el artículo [17](#) de la presente Ley.

Los Gobernadores, Intendentes y Comisarios coordinarán las acciones que adelanten las dependencias y entidades seccionales para fomentar y apoyar las políticas municipales de vivienda de interés social y reforma urbana.

CAPITULO II.

DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

ARTICULO 5o. Se entiende por solución de vivienda, el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

Son acciones conducentes a la obtención de soluciones de vivienda, entre otras, las siguientes:

- Construcción o adquisición de vivienda;
- Construcción o adquisición de unidades básicas de vivienda para el desarrollo progresivo;
- Adquisición o urbanización de terrenos para desarrollo progresivo;
- Adquisición de terrenos destinados a vivienda;
- Adquisición de materiales de construcción;
- Mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda;

- Habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda.

ARTICULO 6o. Establécese el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley.

La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

ARTICULO 7o. Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias.

A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con la calificación de los aportes del beneficiario a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda.

El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el Subsidio.

ARTICULO 8o. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

ARTICULO 9o. Los subsidios se otorgarán para facilitar las soluciones de vivienda propuesta por el beneficiario, pero si ella forma parte de un conjunto o de un plan de soluciones éstas deberán cumplir las condiciones y especificaciones que señale la autoridad competente, después de evaluar sus características sanitarias, técnicas y económicas.

CAPITULO III.

DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y

REFORMA URBANA -INURBE-

***ARTICULO 10.** <Ver Notas de Vigencia> A partir de la vigencia de la presente Ley el Instituto de Crédito Territorial -ICT- se denominará Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE-. Para todos los efectos legales las actuaciones administrativas adelantadas por el Instituto de Crédito Territorial, con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, se entenderán*

realizadas a nombre del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - INURBE-.

El Instituto mantendrá su naturaleza de establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico.

<Notas de Vigencia>

- El Decreto 554 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.126, de 13 de marzo de 2003, suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y ordena su liquidación.

- Artículo modificada por la Ley 281 de 1996, según lo expresa su artículo 10, publicada en el Diario Oficial No. 42.796, del 29 de mayo de 1996. El artículo 3o. de la Ley 281 de 1996 trata de las funciones del ICT que deben ser ejecutadas por la unidad administrativa especial que se crea mediante dicha Ley.

ARTICULO 11. <Ver Notas de Vigencia> En adelante el Instituto de que trata el artículo anterior tendrá como objeto fomentar las soluciones de vivienda de interés social y promover la aplicación de la Ley 9a. de 1989 o las que se modifiquen, adicionen o complementen, para lo cual prestará asistencia técnica y financiera a las administraciones locales y seccionales y las organizaciones populares de vivienda, así como administrará los recursos nacionales del Subsidio Familiar de Vivienda.

<Notas de Vigencia>

- El Decreto 554 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.126, de 13 de marzo de 2003, suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y ordena su liquidación.

ARTICULO 12. <Ver Notas de Vigencia> Para el desarrollo de su objeto el INURBE cumplirá las siguientes funciones:

- a) Coordinar sus actividades con las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para el desarrollo de las políticas respectivas y la aplicación de la Reforma Urbana. En especial coordinará con la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero los planes de Subsidio Familiar de Vivienda con los programas de crédito de esa entidad para vivienda rural;
- b) Administrar los recursos nacionales del Subsidio Familiar de Vivienda en coordinación con las administraciones locales, para la construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas previstas en el Capítulo II de la presente Ley;
- c) Prestar asistencia técnica a los municipios, los distritos especiales, y las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia o a las administraciones seccionales para el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social y la aplicación de la Reforma Urbana;
- d) Otorgar crédito a municipios, Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, organizaciones populares de vivienda y entidades ejecutoras, a través de intermediarios financieros o con garantías bancarias, para el desarrollo de programas de soluciones de vivienda de interés social;
- e) Otorgar, excepcionalmente, crédito hipotecarios directamente o a través de intermediarios financieros, o con garantías bancarias, para el desarrollo

de programas de soluciones de vivienda de interés social; o aquellos créditos de que trata el artículo [119](#) de la Ley 9a. de 1989;

f) Fomentar las organizaciones populares de vivienda y prestarles asistencia técnica;

g) Investigar y desarrollar metodologías y tecnologías apropiadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social y de la Reforma Urbana;

h) Promover y fomentar centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas destinados a soluciones de vivienda de interés social;

i) Ejecutar proyectos para el desarrollo de soluciones de vivienda de interés social dando prioridad aquéllos realizados en asocio de las administraciones locales o de las organizaciones populares de vivienda; y excepcionalmente realizados directamente por el Instituto mediante expreso encargo de su Junta Directiva, aprobado con el voto favorable e indelegable del Ministro de Desarrollo;

j) Evaluar, con base en la política de vivienda de interés social, la participación de las Cajas de Compensación Familiar que concurran en la financiación del Subsidio Familiar de Vivienda. El resultado de esta evaluación deberá ser forzosamente tenido en cuenta por la Superintendencia de Subsidio Familiar;

k) <NOTA DE VIGENCIA: Literal derogado expresamente por el artículo 10 de la Ley 281 de 1996, el texto original aparece a continuación:> Continuar desarrollando las funciones propias de Agente Especial en los casos de urbanizaciones objeto de toma de posesión y liquidación prevista en la Ley 66 de 1968;

l) Las demás funciones señaladas por la Ley 9a. de 1989 al Instituto de Crédito Territorial.

Para el desarrollo de su objeto y el cumplimiento de sus fines, el INURBE podrá celebrar encargos de gestión, sujeto al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto en la Ley para los establecimientos públicos.

<Notas de Vigencia>

- El Decreto 554 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.126, de 13 de marzo de 2003, suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y ordena su liquidación.

ARTICULO 13. *<Ver Notas de Vigencia> A partir de la vigencia de la presente Ley, la Junta Directiva del INURBE, estará integrada por los siguientes miembros:*

1. El Ministro de Desarrollo Económico o su Delegado, quien la presidirá.
2. Un Delegado del Presidente de la República.
3. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, o el Presidente de la Financiera de Desarrollo Territorial, como su Delegado personal.

4. El Ministro de Agricultura, o el Gerente de la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, como su Delegado personal.
5. El Jefe del Departamento Nacional de Planeación o su Delegado.
6. Dos Alcaldes designados por el Presidente de la República de ternas propuestas por las organizaciones que lo representan, y
7. Dos representantes de las Agremiaciones Nacionales de las Organizaciones Populares de Vivienda, designados por el Presidente de la República de ternas propuestas por ellas.

PARAGRAFO. El Gerente General del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, forma parte de la Junta Directiva, con voz pero sin voto. Como Secretario General de la Junta Directiva, actuará el Secretario General del Instituto.

<Notas de Vigencia>

- El Decreto 554 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.126, de 13 de marzo de 2003, suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y ordena su liquidación.

ARTICULO 14. *<Ver Notas de Vigencia> Corresponde a la Junta Directiva del INURBE, como su órgano máximo de dirección y administración, las siguientes funciones:*

1. Adoptar los Estatutos y cualquier modificación que a ellos se introduzca.
2. Adoptar la organización interna del INURBE para lo cual podrá crear, suprimir o fusionar las dependencias administrativas que estime conveniente para el correcto funcionamiento y el cabal cumplimiento de los objetivos del mismo, de conformidad con las disposiciones legales.
3. Adoptar la planta de personal y cualquier reforma que se haga a la misma, así como las primas técnicas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
4. Estudiar y aprobar el presupuesto anual del INURBE, así como los traslados y adiciones presupuestales que garanticen la normal ejecución de los planes y programas del mismo, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
5. Disponer la contratación de empréstitos internos y externos con destino al INURBE y autorizar los contratos respectivos, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
6. Establecer los planes y programas que deberá adelantar el INURBE para desarrollar y ejecutar las políticas de vivienda de interés social que formule el Gobierno Nacional, dentro del marco del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.
7. Reglamentar el otorgamiento y administración del Subsidio Familiar de Vivienda, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

8. Reglamentar el otorgamiento de créditos y la asistencia técnica con destino a programas de vivienda de interés social.
9. Reglamentar la participación de las comunidades en los programas de vivienda de interés social, así como la forma de evaluar los aportes de los beneficiarios del subsidio, hechos en especie, trabajo o vinculación a una organización comunitaria.
10. Evaluar el funcionamiento general del INURBE, y adoptar las medidas que requiera para conformar su actividad con las políticas generales del Gobierno Nacional.
11. Organizar comités de trabajo, integrados por miembros de la Junta Directiva y empleados del Instituto, con el objeto de que evalúen y conceptúen sobre los temas que específicamente le sean encomendados.
12. Examinar las cuentas y aprobar anualmente o cuando lo estime conveniente, el balance y los estados financieros.
13. Autorizar las comisiones al exterior de los empleados oficiales del INURBE, de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia.
14. Darse su propio reglamento.
15. Las demás que le señalen la Ley, los reglamentos y los estatutos, siempre que sean complementarios o afines a las determinadas por este artículo.

PARAGRAFO. Las funciones señaladas en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo, requieren para su validez la aprobación por decreto del Gobierno Nacional. Las relacionadas con los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 9 requieren para su validez el voto favorable e indelegable del Ministerio de Desarrollo Económico.

<Notas de Vigencia>

- El Decreto 554 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.126, de 13 de marzo de 2003, suprime el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, y ordena su liquidación.

CAPITULO IV.

DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ARTICULO 15. El Banco Central Hipotecario, como integrante del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, tendrá por objeto captar ahorro y financiar con prioridad la compraventa de vivienda usada, la integración inmobiliaria, el reajuste de tierras, la rehabilitación de inquilinatos y los programas de remodelación, ampliación y subdivisión de vivienda. También podrá realizar las operaciones autorizadas a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, las operaciones de descuento y redescuento de que trata el artículo [119](#) de la Ley 9a. de 1989, para lo cual creará y administrará un fondo especial, canalizar los recursos de ahorro que el

Gobierno decida aplicar a la financiación de la política de vivienda de interés social y prestar servicios financieros.

<NOTA DE VIGENCIA: El artículo [372](#) de la Constitución Política de 1991 creó la Junta Directiva del Banco de la República. Mediante la Ley 31 de 1992, publicada en el Diario Oficial No. 40707 del 4 de enero de 1993, se dictaron las normas a que debe sujetarse el Banco de la República>. Facúltase a la Junta Monetaria para expedir el reglamento especial de colocaciones del Banco Central Hipotecario para el cumplimiento de su objeto.

El Banco podrá continuar los programas de construcción y de fiducia inmobiliaria contratados antes de la vigencia de la presente Ley y excepcionalmente ejecutar proyectos de construcción de vivienda por encargo de su Junta Directiva con el voto favorable indelegable del Ministro de Hacienda y Crédito Público y del Ministro de Desarrollo Económico.

ARTICULO 16. Cuando el Gobierno o la Nación dispongan que el Banco Central Hipotecario realice operaciones que le impliquen asumir costos no trasladables a los beneficiarios o la de conceder subsidios, deberá comprometerse previamente a la realización de la correspondiente operación, los recursos de los presupuestos públicos o de otras fuentes que cubran tales costos.

CAPITULO V.

DE LOS FONDOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA

ARTICULO 17. <Artículo derogado por el artículo [96](#) de la Ley 617 de 2000.>

<Notas de vigencia>

- Artículo derogado por el artículo [96](#) de la Ley 617 de 2000, publicado en el Diario Oficial No. 44.188 del 9 de octubre de 2000.

<Legislación anterior>

Texto original de la Ley 3 de 1991:

ARTICULO 17. A partir de la vigencia de esta Ley, los municipios, los distritos especiales, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia podrán crear un Fondo municipal, distrital, metropolitano o intendencial, según el caso, de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana para la administración de las apropiaciones previstas en la Ley 61 de 1936 y demás disposiciones concordantes, y de los bienes y recursos de que trata el artículo 21 de la presente Ley.

El Fondo se manejará como una cuenta especial del presupuesto, con unidad de caja y personería jurídica, sometido a las normas presupuestales y fiscales de la entidad territorial correspondiente.

La representación legal del Fondo podrá ser ejercida por el Jefe de la entidad territorial o por el Director designado para el efecto cuando se cree una entidad descentralizada para su administración. Sin embargo, cuando el Fondo se cree adscrito a un organismo descentralizado de la respectiva entidad territorial, la representación legal será ejercida por el jefe del organismo al cual se adscriba el Fondo.

ARTICULO 18. Los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana tendrán como objeto desarrollar las políticas de vivienda de interés social en las áreas urbanas y rurales, aplicar la Reforma Urbana en los términos previstos por la Ley 9a. de 1989 y demás disposiciones concordantes, especialmente en lo que hace referencia a la vivienda de interés social y promover las organizaciones populares de vivienda.

ARTICULO 19. Serán funciones de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, sin perjuicio de las otras que les asignen los concejos municipales, distritales, las juntas metropolitanas o el Concejo Intendencial de San Andrés y Providencia, las siguientes:

a) Coordinar acciones con el INURBE y demás entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para la ejecución de sus políticas. Especialmente coordinará con la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero la ejecución de programas de soluciones de vivienda de interés social en el sector rural;

b) Canalizar recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda para aquellos programas adelantados con participación del municipio, del Distrito Especial, del área metropolitana o de la Intendencia de San Andrés y Providencia;

c) Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social;

d) Adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria siempre que se trate de viviendas de interés social;

e) Fomentar el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda;

f) Promover o establecer centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas para apoyar programas de vivienda de interés social;

g) Otorgar créditos descontables o redescontables en el Banco Central Hipotecario según lo dispuesto en la Ley 9a. de 1989, para financiar programas de soluciones de vivienda de interés social.

ARTICULO 20. Las Juntas Directivas de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y las entidades especializadas que en la actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en las localidades, se constituirán de acuerdo a los señalado en el artículo 27 de la Ley 11 de 1986.

Para este efecto se entenderán como entidades cívicas o de usuarios del servicio, las organizaciones populares de vivienda definidas en el artículo [62](#) de la Ley 9a. de 1989 y en el Decreto 2391 de 1989 y que se encuentren debidamente registradas en el municipio, el Distrito Especial, el área metropolitana o en la Intendencia de San Andrés y Providencia.

PARAGRAFO. Cuando el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana se adscriba a una entidad descentralizada cuyo objeto no se refiera exclusivamente al del Fondo, la Junta Directiva de dicha entidad establecerá un Consejo Administrador del Fondo para cuya composición se observará lo previsto en el presente artículo.

ARTICULO 21. El patrimonio o los recursos de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana estarán constituidos por:

a) <Literal INEXEQUIBLE>

<Jurisprudencia Vigencia>

Corte Constitucional

- Literal a) declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-495-98](#) de 15 de septiembre de 1998, Magistrado Ponente Dr. Antonio Barrera Carbonell.

<Legislación Anterior>

Texto original de la Ley 3 de 1991:

a) Al menos el cinco por ciento (5%) de los ingresos corrientes municipales, previstos en el artículo 1o. de la Ley 61 de 1936. La cesión del IVA se entenderá como ingreso corriente municipal;

b) <Literal INEXEQUIBLE>

<Jurisprudencia Vigencia>

Corte Constitucional

- Mediante Sentencia [C-495-98](#) de 15 de septiembre de 1998, Magistrado Ponente Dr. Antonio Barrera Carbonell, la Corte Constitucional declaró "ESTESE A LO RESUELTO en esta misma sentencia con respecto a la declaración de inexequibilidad del aparte acusado del párrafo 2 del art. 104 de la ley 388 de 1997 que reformó el artículo 66 de la ley 9 de 1989."

De los considerandos de la sentencia se extrae:

"Con anterioridad, se señaló en esta providencia que el párrafo 2° del art. 104 de la ley 388/97, en cuanto destina el producto de las sanciones urbanísticas de que trata el art. 66 de la ley 9 de 1989, a la financiación de programas de vivienda relativos a la reubicación de los habitantes en zona de alto riesgo, era inexequible por tratarse de rentas propias de los municipios".

<Legislación Anterior>

Texto original de la Ley 3 de 1991:

b) El producto de las multas previsto en el artículo [66](#) de la Ley 9a. 1989;

c) El producto de la Contribución de Desarrollo Municipal previsto en la Ley 9a. de 1989, que fuere destinado por el municipio a fines relacionados con vivienda de interés social;

- d) El producto de sus operaciones, incluyendo rendimientos financieros y utilidades;
- e) Las donaciones que reciba;
- f) Los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;
- g) Los bienes vacantes y terrenos ejidales que se encuentren en su jurisdicción y que estén ubicados en las zonas previstas para vivienda de interés social en los Planes de Desarrollo, y
- h) Los aportes, apropiaciones y traslados que le efectúen otras entidades públicas.

ARTICULO 22. Extiéndese a favor de los Fondos de vivienda de Interés Social y Reforma urbana el derecho de preferencia establecido en favor de los Bancos de Tierra por la Ley 9a. de 1989. Este derecho será ejercido por los Fondos con respecto a los inmuebles necesarios para cumplir su objeto y ejercer sus funciones.

CAPITULO VI.

DE LOS DEPARTAMENTOS, INTENDENCIAS Y COMISARIAS

ARTICULO 23. Los Departamentos, Intendencias y Comisarías prestarán asistencia técnica, administrativa y financiera a los municipios para la constitución de los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, así como respecto de la aplicación de los instrumentos administrativos, financieros y técnicos que en desarrollo de las normas previstas en la presente Ley requieran las entidades municipales.

ARTICULO 24. Los Departamentos, Intendencias y Comisarías podrán concurrir a la financiación de programas de vivienda de interés social en asocio con los municipios, a través de convenios, transferencias, créditos, cofinanciación o cualquier modalidad definida por aquéllos conjuntamente con los municipios.

ARTICULO 25. En el orden seccional se establecerá un Consejo de Vivienda de Interés Social presidido por el Gobernador, Intendente o Comisario, cuyo objetivo será asesorar a la Administración en las políticas, planes, programas y proyectos de apoyo a las entidades municipales y en la definición de las acciones que para estos efectos cumplirán las dependencias y organismos de la administración central y descentralizadas del orden seccional.

CAPITULO VII.

DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 26. Cuando se utilice la fiducia en garantía, para respaldar obligaciones derivadas de crédito destinados a la financiación de proyectos inmobiliarios, las entidades fiduciarias podrán emitir títulos de deuda como

los considerados en la Ley 9a. de 1989, tomando como base un razonable porcentaje del mayor valor que con el tiempo adquiriera el inmueble.

Tales títulos se expedirán a solicitud del fideicomitente y otorgarán al beneficiario los mismos derechos derivados del contrato de fiducia mercantil.

ARTICULO 27. Los recursos previstos en el artículo [98](#) de la Ley 9a. de 1989 serán destinados por el INURBE a otorgar Subsidios Familiares de Vivienda conforme a lo dispuesto en la presente Ley.

ARTICULO 28. <NOTA DE VIGENCIA: Derogado expresamente por el artículo [138](#), numeral 6o., de la Ley 388 de 1997, el texto original aparece a continuación:>

Cédese la Contribución de Desarrollo Municipal, de que trata el artículo [106](#) de la Ley 9a. de 1989, en favor de los Distritos Especiales, la Intendencia de San Andrés y Providencia y los Municipios en los cuales esté ubicada la totalidad o la mayor parte del inmueble afectado. Esta Contribución podrá cancelarse mediante la dación en pago de parte del predio respectivo o con moneda corriente o mediante el endoso de títulos a los que se refiere el artículo [121](#) de la misma Ley.

Están exentos del pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos con área de lote mínimo que para el efecto se entiende de trescientos (300) metros cuadrados, y los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remodelación urbana y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la Ley 9a. de 1989. Los Municipios podrán variar, según las condiciones locales, el límite del área del lote mínimo.

CAPITULO VIII.

DE LA CONTRATACION EN ENTIDADES PUBLICAS

ARTICULO 29. Los contratos de promesa de compraventa, y los de compraventa de que trata el Capítulo III de la Ley 9a. de 1989 que celebren las entidades descentralizadas del orden nacional, no requerirán del concepto del Consejo de Ministros ni de la revisión de legalidad del Consejo de Estado.

CAPITULO IX.

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 30. La persona que presente documento o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un Subsidio Familiar de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo.

ARTICULO 31. El INURBE, cuando conozca de la posible violación de alguna de las normas aplicables para la obtención del Subsidio por parte de una entidad financiera sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria o de cualquiera de sus Directores, gerentes, revisor fiscal u otro funcionario o empleado, inmediatamente pondrá en conocimiento de la Superintendencia tal circunstancia, con el fin de que aplique las sanciones correspondientes; cuando compruebe que la contravención fue realizada por una entidad financiera no sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria o por uno de sus directores, gerentes, revisor fiscal u otro funcionario o empleado, informará inmediatamente de esta situación a la Superintendencia de Sociedades para que aplique las sanciones correspondientes.

ARTICULO 32. Cuando por cualquier medio probatorio se estableciere que en la escritura pública de compraventa de un inmueble adquirido con un Subsidio Familiar de Vivienda se ha hecho figurar un valor diferente al valor real convenido o al de oferta pública, el vendedor quedará inhabilitado para realizar la actividad de construcción y enajenación de viviendas hasta por un término de diez (10) años a partir de la fecha de la sanción. Esta sanción será impuesta por la Superintendencia de Sociedades previa solicitud de investigación formulada por cualquiera de las entidades que integran el sistema de Vivienda de Interés Social y motivada según el reglamento de esta Ley.

ARTICULO 33. Las sanciones señaladas en este Capítulo se impondrán sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

CAPITULO X.

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 34. Los incisos 2o. y 3o. del artículo [14](#) de la Ley 9a. de 1989, quedarán así:

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo [13](#) de la presente Ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 35. El inciso 4o. del artículo [15](#) de la Ley 9a. de 1989, quedará así:

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 36. El artículo [45](#) de la Ley 9a. de 1989, quedará así:

Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social, el otorgamiento, la autorización y el registro de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá:

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el catastro;
- b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
- c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;
- d) Los requisitos a) y b) de que trata el artículo siguiente.

PARAGRAFO. En los casos de legalización de la vivienda de interés social no se requerirá el permiso de enajenación de inmuebles.

ARTICULO 37. El artículo [59](#) de la Ley 9a. de 1989 quedará así:

Los créditos de largo plazo que otorgue las instituciones financieras, para la adquisición, construcción, mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el artículo [122](#) de la presente Ley.

En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La factura de cobro del crédito presentará por separado y en moneda corriente la liquidación de las primas como obligación independiente de los cobros referentes al crédito de largo plazo.

Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo del crédito deberán expresarse en moneda corriente.

Antes de iniciarse el proceso ejecutivo, el acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de impedir la reducción de su cuantía en mora; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el Código de Comercio. En todo caso la aplicación del respectivo abono se hará de conformidad con las normas legales vigentes.

ARTICULO 38. <Ver Notas del Editor> El inciso 2o. del artículo [60](#) de la Ley 9a. de 1989, quedará así:

El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda.

<Notas del Editor>

- En criterio del editor para la interpretación de este Artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Artículo 1o. Num. 14.2 Ordinal 5o. de la Ley 920 de 2004, publicada en el Diario Oficial No. 45.772 de 24 de diciembre de 2004.

El texto original del Ordinal mencionado es el siguiente:

"Artículo 1o. Adiciónese el artículo 16 de la Ley 789 de 2002 que a su vez modificó el artículo 41 de la Ley 21 de 1982, con el siguiente numeral.

"...

"14.2 Operaciones autorizadas a las secciones especializadas de ahorro y crédito de las Cajas de Compensación Familiar:

"...

"5. En el caso de créditos para adquisición de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y por las entidades a las que les es aplicable lo dispuesto por la Ley [546](#) de 1999, el patrimonio de familia constituido conforme a lo establecido por las Leyes [9a.](#) de 1989, [546](#) de 1999 y [861](#) de 2003 será embargable únicamente por la entidad que financió la adquisición, construcción o mejora de la vivienda, o de quien lo suceda en sus derechos.

"..."

ARTICULO 39. El artículo [61](#) de la Ley 9a. de 1989, quedará así:

Las entidades que otorguen financiación para la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años.

El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 40. El artículo [64](#) de la Ley 9a. de 1989, quedará así:

El Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda.

ARTICULO 41. La autoridad municipal, distrital, metropolitana o intendencial competente, cuando expida licencias de construcción, permisos de urbanización o sus equivalentes, dejará constancia expresa en los mismos acerca de la existencia o disponibilidad definida de los servicios públicos en el programa de vivienda de que se trate.

ARTICULO 42. Los procesos de administración y ejecución de los proyectos de vivienda intervenidos por el Gobierno Nacional, en desarrollo de lo dispuesto por la Ley 66 de 1968 y normas que la adicionen,

modifiquen o complementen, se financiarán a través de las contribuciones que por concepto de inspección y vigilancia se recauden por la Superintendencia de Sociedades, de las personas naturales y jurídicas que desarrollen planes y programas de vivienda.

Para tal efecto la Superintendencia de Sociedades constituirá un Fondo especial administrado por la mencionada entidad, cuyo manejo será fiscalizado por la Contraloría General de la República.

Lo anterior sin perjuicio que el INURBE destine los recursos requeridos para atender la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación y legalización de títulos de vivienda de interés social objeto de intervención.

ARTICULO 43. Autorízase al Ministerio de Hacienda para abrir los créditos suplementarios y/o extraordinarios y hacer las apropiaciones presupuestales correspondientes al Subsidio Familiar de Vivienda.

ARTICULO 44. Deróganse el artículo 1o. de la Ley 130 de 1985 y el inciso 4o. del artículo [44](#) de la Ley 9a. de 1989.

ARTICULO 45. La presente Ley rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Dada en Bogotá, D. E., a los ...

El Presidente del honorable Senado de la República,

AURELIO IRAGORRI HORMAZA,

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

HERNAN BERDUGO BERDUGO,

El Secretario General del honorable Senado de la República,

CRISPIN VILLAZON DE ARMAS,

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

SILVERIO SALCEDO MOSQUERA.

REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Bogotá, D. E., a 15 de enero de 1991

Publíquese y ejecútese.

CESAR GAVIRIA TRUJILLO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

RUDOLF HOMMES RODRIGUEZ,

El Ministro de Desarrollo Económico,

ERNESTO SAMPER PIZANO