

## **DECRETO 599 DE 1991**

(febrero 28)

por el cual se reglamenta parcialmente la ley 3 de 1991

El Ministro de Gobierno Delegatario de Funciones Presidenciales en desarrollo del Decreto 522 del 22 de febrero de 1991, y en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 3 del artículo 120 de la Constitución Política y en desarrollo de la Ley 3 de 1991,

### **CONSIDERANDO:**

Que la Ley 3 de 1991 creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social como un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas que en materia de vivienda de interés social deben cumplir las entidades públicas y privadas que lo integran.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el literal c) del artículo 2 de la Ley 3 de 1991, las entidades que cumplen funciones de captación de ahorro, concesión de créditos directos, otorgamiento de descuentos, redescuentos y subsidios para el cumplimiento de los objetivos del sistema, forman parte del subsistema de financiación.

Que integran el subsistema de financiación del Sistema de Vivienda de Interés Social, entre otras, las entidades de que trata el artículo 122 de la Ley 9 de 1989, la Financiera de Desarrollo Territorial -Findeter -, el Banco Central Hipotecario, la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero y las Cajas de Compensación Familiar de que trata la Ley 49 de 1990.

Que corresponde al Ministerio de Desarrollo Económico ejercer la Dirección y Coordinación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y formular las políticas y los planes a los cuales deben sujetarse las entidades que otorgan el subsidio familiar de vivienda.

Que se hace necesario formular los lineamientos generales conforme a los cuales la concesión del subsidio familiar de vivienda de interés social se constituya en un instrumento eficaz de la política de financiación de vivienda y le permita a las entidades del subsistema actuar coordinada y armónicamente en el otorgamiento del subsidio.

### **DECRETA:**

[Ver la Ley 21 de 1982](#)

## **CAPÍTULO I.**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.** El subsidio familiar de vivienda de que trata la Ley 3 de 1991 se otorgará a los hogares 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 expida la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - INURBE- y la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, para soluciones de vivienda rural.

**Artículo 2º.-** Se entienden que carecen de recursos suficientes para obtener una solución de vivienda, aquellos hogares con ingresos totales mensuales iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales.

**Parágrafo.** Para los hogares del sector rural, la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero podrá determinar otra base equivalente de recursos.

**Artículo 3º.-** Se entiende por hogar, los cónyuges y las uniones maritales de hecho y el grupo de personas unidas por vínculos de consanguinidad, afinidad o parentesco civil que vivan bajo el mismo techo y que decidan habitar una misma solución de vivienda de interés social. Ver [Decreto Nacional 959 de 1991](#).

**Artículo 4º.-** El subsidio familiar de vivienda en especie, se otorgará en tierra, en materiales de construcción y en acometidas domiciliarias de servicios públicos y en saneamiento básico para la vivienda rural, de acuerdo con la reglamentación específica que para el efecto establezca el Inurbe y la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, para soluciones de vivienda rural.

**Artículo 5º.-** Los precios máximos de las soluciones de vivienda subsidiables, serán de ciento treinta y cinco (135), ciento veinte (120) y cien (100) salarios mínimos legales mensuales, de acuerdo con las categorías establecidas en la Ley 9 de 1989.

**Artículo 6º.-** El beneficiario del subsidio familiar de vivienda determinará libremente la modalidad de solución de vivienda a la que pretenda aplicar el subsidio, en el momento de presentar la solicitud.

Cuando la solución de vivienda elegida por el postulante haga parte de un plan o conjunto de soluciones, deberá tener la calidad de plan elegible calificado por el Inurbe o por la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero para las soluciones de vivienda rurales.

**Artículo 7º.-** El subsidio familiar de vivienda es intransferible.

**Artículo 8º.-** Son entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - Inurbe -, las Cajas de Compensación Familiar y la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero en lo relacionado con el subsidio para las soluciones de vivienda en zonas rurales y en municipios de hasta quince mil (15.000) habitantes.

**Artículo 9º.-** Las disposiciones contenidas en el presente Decreto le son aplicables a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, así como también las reglamentaciones que expida la Junta Directiva del Inurbe en ejercicio de las facultades que le concede el artículo 14 de la Ley 3 de 1991.

## **CAPÍTULO II**

## DE LA CUANTÍA DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA

**Artículo 10º.-** La cuantía máxima del subsidio familiar de vivienda será de quince (15) salarios mínimos legales mensuales.

La cuantía del subsidio se reajustará mensualmente a partir de julio de 1991, por el equivalente mensual de la tasa de variación del salario mínimo legal en el año inmediatamente anterior. Las cuantías de subsidio de que trata este Capítulo se incrementarán con este criterio.

**Artículo 11º.-** Para soluciones de vivienda obtenidas a través de los procedimientos individuales de acceso al subsidio, de que trata el Capítulo V del presente Decreto, la cuantía al momento de la adjudicación será de doce (12) salarios mínimos legales mensuales.

**Artículo 12º.-** Para soluciones de vivienda obtenidas a través de los procedimientos colectivos de acceso al subsidio, de que trata el Capítulo V del presente Decreto, exceptuando los procesos de mejoramiento y habilitación, la cuantía al momento de la adjudicación, será de quince (15) salarios mínimos legales mensuales.

**Artículo 13º.- Derogado expresamente [Artículo 9 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, cuando la diferencia entre el costo de la solución de vivienda y el monto de los aportes de los beneficiarios sea inferior a la cuantía del subsidio correspondiente, el monto del subsidio será igual al 100% de la diferencia.

**Artículo 14º.- Modificado [Artículo 2 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** En las soluciones de vivienda obtenidas por procesos de mejoramiento y habilitación de viviendas y de habilitación legal de títulos, la cuantía del subsidio se determinará por proyecto, sin exceder el 75% del costo de los mismos y sin superar el monto máximo de quince (15) salarios mínimos legales mensuales.

## CAPÍTULO III

### DE LAS SOLUCIONES DE VIVIENDA SUBSIDIABLES

**Artículo 15º.-** El subsidio familiar de vivienda se podrá aplicar a la adquisición de lotes urbanizables o urbanizados, unidades básicas de vivienda, vivienda mínima, vivienda usada, vivienda productiva, a soluciones de vivienda producto de procesos de habilitación y mejoramiento y de habilitación legal de títulos y a las distintas soluciones de vivienda rural.

**Artículo 16º.- Lote Urbanizable.** [Adicionado por el art. 16, Decreto Nacional 1146 de 1992.](#) Es la solución de vivienda de interés social que entrega el lote necesario para edificar una vivienda mínima, con permiso de urbanismo y garantía de disponibilidad de servicios públicos básicos dentro de un término no mayor a un (1) año, certificada por la autoridad competente.

Si esta solución de vivienda forma parte de un plan o conjunto de soluciones, éste debe contener las previsiones de espacio y los trazados para las obras básicas de urbanismo, como vías y áreas de uso comunitario, sistemas de aprovisionamiento de aguas y energía

y de disposición final de aguas residuales, de acuerdo con las reglamentaciones que hayan expedido los municipios para el efecto.

Para los efectos previstos en el presente artículo, se entiende que son servicios públicos básicos los de acueducto, alcantarillado y energía.

**Artículo 17º.- Lote Urbanizado.** Es la solución de vivienda de interés social que entrega en condiciones topográficas adecuadas el lote necesario para edificar una vivienda mínima con las acometidas de los servicios públicos básicos y la ejecución de las obras básicas de urbanismo.

**Artículo 18º.- Unidad básica de vivienda.** Es la solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero.

**Artículo 19º.-** Las soluciones de lote urbanizable, lote urbanizado y unidad básica de vivienda deberán permitir, por desarrollo progresivo, la evolución hacia una solución de vivienda mínima.

Los oferentes de estas soluciones de vivienda, deberán entregar al beneficiario del subsidio, los planos arquitectónicos y las especificaciones técnicas que le permitan evolucionar hacia una vivienda mínima.

**Artículo 20º.- Vivienda mínima.** Es la solución de vivienda de interés social que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero y de acuerdo con el número de personas que conformen el hogar del beneficiario, una (1) o más alcobas.

**Artículo 21º.- Vivienda usada.** Es la solución de vivienda que ha sido habitada.

**Artículo 22º.- Vivienda productiva.** Es la solución de vivienda rural o urbana, que entrega una edificación que además de servir de habitación, cuenta con un espacio adicional para el desarrollo y explotación de las actividades económicas del hogar.

**Artículo 23º.- Unidad productiva concentrada.** Es un conjunto de soluciones de vivienda rural, que comprende además de las unidades privadas de alojamiento, un área comunitaria para el desarrollo de actividades productivas.

**Artículo 24º.- Habilitación y mejoramiento.** Son todos aquellos actos que permiten que una solución de vivienda supere la carencia de una o varias de las condiciones básicas.

Para estos efectos se entiende como carencia de condiciones básicas, la ausencia de dotación de servicios públicos domiciliarios, espacio habitacional mínimo, estabilidad de las estructuras, calidad de la construcción y condiciones adecuadas de accesibilidad al conjunto de soluciones de vivienda.

La habilitación y el mejoramiento de soluciones de vivienda deberán ser desarrolladas a través de planes, por entidades públicas, municipios, fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, organizaciones populares de vivienda, organizaciones no gubernamentales o por particulares en asocio con cualquiera de ellos.

**Parágrafo.- Derogado expresamente [Artículo 9 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** En zonas rurales, la habilitación y el mejoramiento de soluciones de vivienda podrá ser desarrollada a través de procedimientos individuales de acceso al subsidio, de acuerdo con las condiciones especiales que para el efecto establezca la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.

**Artículo 25º.- Modificado [Artículo 4 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE- expedirá un reglamento técnico que señale las normas que garanticen unos adecuados estándares de habitabilidad para cada una de las soluciones de vivienda y prestará la asistencia técnica que sea necesaria a las administraciones seccionales que carezcan de la normatividad correspondiente, para adoptar tales reglamentaciones.

La Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero con la colaboración del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE- expedirá el reglamento de normas técnicas para declarar como elegibles los planes o programas de soluciones de vivienda en el sector rural.

**Artículo 26º.- *Habilitación legal de títulos.*** Es el conjunto de actos desarrollados por una cualesquiera de las Entidades a que se refiere el inciso 3 del artículo 24 del presente Decreto, que permiten a un poseedor de una solución de vivienda acceder a la propiedad de la misma de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo V de la Ley 9 de 1989.

## **CAPÍTULO IV**

### **PROCEDIMIENTO PARA ACCEDER AL SUBSIDIO FAMILIAR**

#### **DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 27º.-** Los procedimientos de acceso al subsidio familiar de vivienda comprenden las etapas de postulación, calificación, adjudicación y entrega del subsidio.

**Artículo 28º.- *Postulación.*** Es el acto por el cual una persona natural, mayor de edad, integrante de un hogar potencialmente beneficiario del subsidio familiar de vivienda, mediante la suscripción del formulario, solicita la adjudicación del mismo para dicho hogar. Por cada hogar solo podrá postular uno de sus miembros.

El acto de postulación no concede por sí solo el derecho a ser adjudicatario del subsidio familiar de vivienda.

En el acto de postulación, el hogar determinará quienes tienen la calidad de postulantes alternativos, para el caso de muerte del postulante inicial.

**Artículo 29º.-** Los aspirantes al subsidio familiar de vivienda, postularán para la adjudicación del mismo, mediante la suscripción del formulario único de inscripción y su presentación a una cualesquiera de las entidades otorgantes del subsidio.

Los afiliados a las Cajas de Compensación Familiar obligadas a constituir los fondos de subsidio familiar, presentarán el formulario ante estas Entidades.

Los postulantes a soluciones de vivienda ubicadas en zonas rurales y en municipios con una población inferior a quince mil (15.000) habitantes presentarán el formulario a la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.

Los demás postulantes presentarán el formulario a las regionales del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana- INURBE-.

**Artículo 30º.-** El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana- INURBE- diseñará y distribuirá gratuitamente un formulario único de inscripción que será utilizado por todas las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda.

El postulante al suscribir el formulario único de inscripción declarará bajo juramento que la información en él contenida es cierta. La entidad otorgante se reserva el derecho de verificar esta información y de aplicar en su caso las sanciones establecidas en la Ley 3 de 1991.

**Artículo 31º.- Calificación.** Es el acto por el cual la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda asigna un orden secuencial a las postulaciones de los solicitantes de acuerdo con los criterios de ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo y vinculación a una organización popular de vivienda.

**Artículo 32º.-** La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - INURBE- y la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero reglamentarán el puntaje que se concederá a cada uno de los criterios a que se refiere el artículo anterior para la calificación de las postulaciones.

**Artículo 33º.- Adjudicación.** Es el acto por medio del cual la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda asigna a los postulantes el subsidio.

**Artículo 34º.-** Las adjudicaciones serán comunicadas personalmente a los adjudicatarios y publicadas en medios masivos de comunicación social, indicando el beneficiario, el monto del subsidio asignado a cada postulante y la modalidad de solución de vivienda.

**Artículo 35º.- Entrega.** Es el acto por medio del cual la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda transfiere el valor del mismo a quien suministró la solución de vivienda elegida por el beneficiario.

**Artículo 36º.- Modificado [Artículo 5 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** El subsidio familiar de vivienda se entregará por parte de las entidades otorgantes a quien suministre la solución de vivienda escogida por el beneficiario, en la forma y términos establecidos en la reglamentación que para el efecto, expida la Junta Directiva del Inurbe y la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, para las soluciones de vivienda rural.

**Artículo 37º.-** Para efectos de la entrega del subsidio familiar de vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana- INURBE-, podrá celebrar con entidades públicas o privadas debidamente facultadas para ello, los encargos de gestión de que trata el artículo 12 de la Ley 3 de 1991, con el objeto de garantizar una adecuada administración de los recursos y la entrega oportuna y eficiente del valor del subsidio a quien suministró la solución de vivienda.

## CAPÍTULO V

### PROCEDIMIENTOS INDIVIDUALES Y COLECTIVOS

**Artículo 38º.-** Los procedimientos de acceso al subsidio familiar de vivienda de interés social se clasifican en individuales y colectivos.

Se denominan como procedimientos individuales aquellos que permiten al beneficiario adquirir un lote urbanizado, una unidad básica de vivienda, una vivienda mínima, una vivienda usada, una vivienda productiva.

Se denominan como procedimientos colectivos aquellos que permiten al beneficiario obtener una cualesquiera de las soluciones de vivienda de interés social de que trata el Capítulo III del presente Decreto, a través de programas asociativos o dirigidos, siempre y cuando su precio no supere el equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales legales.

**Artículo 39º.-** El hogar beneficiario en los procesos individuales de acceso al subsidio deberá cumplir además con los siguientes requisitos especiales:

- a. El postulante declarará que ninguno de los miembros que componen el hogar es propietario de vivienda.
- b. El postulante señalará el programa o plan de soluciones de vivienda, previamente calificados, como elegibles, al cual se aplicaría el subsidio familiar de vivienda.
- c. Acreditar el aporte previo de acuerdo con la reglamentación que para el efecto establezca el Inurbe y la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, para las soluciones de vivienda rural.

**Artículo 40º.-** Los adjudicatarios del subsidio familiar de vivienda que lo apliquen a la adquisición de una solución de vivienda financiada parcialmente con crédito otorgado por las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, gozarán de las condiciones de amortización especial que para el efecto establezca la Junta Monetaria.

**Artículo 41º.- Modificado [Artículo 6 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** En los procedimientos colectivos de acceso al subsidio familiar de vivienda, las entidades de que trata el inciso 3 del artículo 24 del presente Decreto, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Acreditar la personería jurídica o su acto de creación si se trata de una entidad pública.
- b. Presentar el proyecto urbanístico y arquitectónico del plan de soluciones de vivienda de interés social, de acuerdo con los requerimientos técnicos a que se refiere el artículo 25, del presente Decreto, con indicación precisa del plazo de ejecución del proyecto y de los aportes discriminados que va a realizar la comunidad.

**Artículo 42º.- Modificado [Artículo 7 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** Las entidades de que trata el inciso 3 del artículo 24 del presente Decreto que pretendan adelantar planes o programas de soluciones de vivienda de interés social deberán presentar a consideración

de las entidades otorgantes del subsidio los postulantes individuales que aspiren a la adjudicación del mismo.

Cumplidos los requisitos exigidos para la aprobación del plan o programa de soluciones de vivienda de interés social y para los postulantes particulares, el subsidio se adjudicará a los hogares beneficiarios en los mismos términos establecidos en los procedimientos individuales.

**Artículo 43º.- Modificado [Artículo 8 Decreto Nacional 1146 de 1992](#)** Las escrituras de adquisición de soluciones de vivienda de interés social deberán otorgarse a nombre de todos y cada uno de los miembros del hogar beneficiario, mayores de edad, que aparezcan señalados en el acto de postulación y en ellas se dejará constancia expresa sobre los siguientes hechos:

- a. Que se trata de una solución de vivienda de interés social obtenida con subsidio familiar de vivienda.
- b. El valor de dicho subsidio y la fecha de adjudicación del mismo.
- c. Las sanciones previstas en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991.

**Artículo 44º.-** En los casos de habilitación y mejoramiento de soluciones de vivienda, los beneficiarios del subsidio deberán otorgar una escritura pública que contenga la declaración sobre las mejoras efectuadas, con indicación del valor del subsidio adjudicado.

**Artículo 45º.- Derogado expresamente [Artículo 9 Decreto Nacional 1146 de 1992](#) Decía así:** Los Registradores de Instrumentos Públicos deberán poner en conocimiento de las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, los actos de transferencia de dominio que se hayan registrado sobre las soluciones de vivienda de interés social durante los cinco (5) años siguientes a la fecha de asignación del subsidio.

**Artículo 46º.-** El plazo máximo de aplicación del subsidio familiar de vivienda para los planes o programas asociativos de soluciones de vivienda será el determinado conjuntamente por las entidades ejecutoras de los proyectos y las otorgantes del subsidio.

**Artículo 47º.-** Para efecto de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, se entiende como fuerza mayor, el imprevisto a que no es posible resistir.

Las Entidades otorgantes del subsidio familiar establecerán 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 de vivienda.

**Artículo 48º.-** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá D.E., a 28 de febrero de 1991.

El Viceministro de Hacienda y Crédito Público (E), JOSÉ ELÍAS MELO ACOSTA. La Ministra de Agricultura, MARÍA DEL ROSARIO SINTES ULLOA. El Ministro de Desarrollo

Económico, ERNESTO SAMPER PIZANO. El Ministro de Trabajo y Seguridad Social, FRANCISCO POSADA DE LA PEÑA.

**NOTA:** Ver [Decreto Nacional 959 de 1991](#) Reglamenta la Ley 49 de 1990. Trata sobre los lineamientos generales para el otorgamiento del subsidio familiar de vivienda por parte de las diferentes actividades otorgantes que conforman el subsistema de financiamiento del subsidio.