

## **DECRETO 4911 DE 2009**

(diciembre 16)

Diario Oficial No. 47.566 de 17 de diciembre de 2009

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

*Por el cual se modifican los artículos 2º, 5º, 8º, 10, 14, 24 y 25 del Decreto 951 de 2001 y se dictan otras disposiciones en relación con el subsidio familiar de vivienda para la población en situación de desplazamiento.*

El Ministro del Interior y de Justicia de la República de Colombia, Delegatario de Funciones Presidenciales mediante Decreto 4818 del 10 de diciembre de 2009, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de las Leyes 3ª de 1991, 387 de 1997, 1190 de 2008 y 1260 de 2008,

### **CONSIDERANDO:**

Que la Corte Constitucional ha proferido numerosos autos de seguimiento al cumplimiento de las órdenes proferidas mediante Sentencia T-025 de 2004 con el propósito de superar el estado de cosas inconstitucional y de garantizar el goce efectivo de los derechos de la población en situación de desplazamiento.

Que en la sentencia T-025 de 2004, la Sala Segunda de Revisión de la Corte Constitucional estableció que *“Las políticas públicas de atención a la población desplazada no han logrado contrarrestar el grave deterioro de las condiciones de vulnerabilidad de los desplazados, no han asegurado el goce efectivo de sus derechos constitucionales, ni han favorecido la superación de las condiciones que ocasionan la violación de tales derechos”*.

Que en el mencionado fallo, la Corte Constitucional señala que en atención a la multiplicidad de derechos constitucionales afectados por el desplazamiento y teniendo en cuenta las especiales circunstancias de debilidad, vulnerabilidad e indefensión en las que se encuentran los desplazados, estos tienen derecho a recibir en forma urgente un trato

preferente por parte del Estado. Este derecho al trato preferente constituye, en términos de la Corte, el *“punto de apoyo para proteger a quienes se hallan en situación de indefensión por el desplazamiento forzado interno”*, y debe caracterizarse, ante todo, por la prontitud en la atención a las necesidades de estas personas, ya que *“de otra manera se estaría permitiendo que la vulneración de los derechos fundamentales se perpetuara, y en muchas situaciones se agravara”*.

Que la Corte Constitucional mediante Auto 008 de 2009, ordenó al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, al Departamento Nacional de Planeación y a Acción Social, dentro de la respectiva órbita de sus competencias, reformular la política de vivienda para población en situación de desplazamiento.

Que la Ley 1260 de 2008, *“por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y Ley de Apropiaciones para la vigencia fiscal del 1° de enero al 31 de diciembre de 2009”*, en su artículo 73, estableció lo siguiente: *“Los hogares beneficiarios del Programa de Subsidio Familiar de Vivienda, podrán aplicar este subsidio en cualquier parte del país o modalidad de solución de vivienda, tanto en zona urbana como rural, independiente de la modalidad a la cual se postuló o asignó. La población desplazada perteneciente a comunidades indígenas, comunidades negras y afrocolombianas podrá aplicar los subsidios para adquirir, construir o mejorar soluciones de vivienda en propiedades colectivas, conforme a los mandos constitucionales y legales, tradiciones y sistemas de derecho propio de cada comunidad”*.

Que el artículo 4° del Decreto 951 de 2001, establece que la asignación del subsidio familiar de vivienda para población en situación de desplazamiento, se realizará exclusivamente a través de programas que desarrollen los componentes de retorno y reubicación, de conformidad con lo establecido en la Ley 387 de 1997 y los Decretos 2569 de 2000 y 250 de 2005.

Que es necesario, para el cabal cumplimiento de lo propuesto sobre el particular en la Ley 1260 de 2008, en lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda para población en situación de desplazamiento, establecer el procedimiento y las condiciones para que esta población pueda beneficiarse de esta medida.

Que conforme lo anterior, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial debe adoptar los correctivos necesarios para proteger los derechos fundamentales de la población en situación de desplazamiento y dar soluciones puntuales en cumplimiento de lo expresado por la Corte Constitucional.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifíquese el artículo 2° del Decreto 951 de 2001, el cual quedará así:

**“Artículo 2°. Otorgantes del Subsidio.** Serán otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto, el Fondo Nacional de Vivienda y el Banco Agrario”.

Artículo 2°. Modifíquese el artículo 5° del Decreto 951 de 2001, el cual quedará así:

**“Artículo 5°. Aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda.** El Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a la población en situación de desplazamiento, podrá ser aplicado, tanto en suelo urbano como en suelo rural, en las siguientes modalidades:

1. Mejoramiento de vivienda para hogares propietarios, poseedores u ocupantes.
2. Construcción en sitio propio para hogares que ostenten la propiedad de un lote de terreno en suelo urbano. Para la modalidad de construcción en sitio propio en suelo rural se regirá por las normas señaladas en el párrafo.
3. Adquisición de vivienda nueva o usada para hogares no propietarios y para hogares que siendo propietarios, no puedan volver al lugar donde tengan su propiedad.
4. Arrendamiento de vivienda, para hogares no propietarios y para hogares que siendo propietarios, no puedan volver al lugar donde tengan su propiedad.

Parágrafo. Los Subsidios Familiares de Vivienda asignados por el Banco Agrario se regularán por lo dispuesto en los Decretos 973 y 2675 de 2005 y sus modificaciones”.

Artículo 3°. Modifíquese el artículo 8° del Decreto 951 de 2001, el cual quedará así:

**“Artículo 8°. Tipos de solución habitacional a los que se destina el subsidio de vivienda.**

Para efectos de lo previsto en el presente decreto, las soluciones de vivienda en las cuales se puede aplicar el subsidio de vivienda, deberán cumplir, en lo que no sea contrario con el

presente decreto, con lo señalado en el Decreto 2190 de 2009 o las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan.

El valor de las soluciones habitacionales nuevas o usadas, en las áreas urbanas y rurales incluyendo el valor del lote, no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Para construcción en sitio propio, el valor de la solución habitacional en áreas urbanas y rurales, no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes”.

Artículo 4°. Modifíquese el artículo 10 del Decreto 951 de 2001, el cual quedará así:

“**Artículo 10.** *Subsidio al mejoramiento de vivienda.* Se entiende por mejoramiento de vivienda, la modalidad definida en el artículo 2 numeral 2.6.4. del Decreto 2190 de 2009 o las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan”.

Artículo 5°. Modifíquese el artículo 14 del Decreto 951 de 2001 modificado por el artículo 5° del Decreto 2675 de 2005, el cual quedará así:

“**Artículo 14.** *Valor del subsidio.* Para la población en situación de desplazamiento el valor del subsidio familiar de vivienda, tanto en suelo urbano, como en suelo rural, será el siguiente:

<b>Modalidad</b>	<b>Valor (smmlv)</b>
Adquisición de vivienda nueva	Hasta 30
Adquisición de vivienda usada	Hasta 30
Construcción en sitio propio	Hasta 30
Mejoramiento de vivienda	Hasta 15

Arrendamiento de Vivienda	Hasta 12.5
---------------------------	------------

Parágrafo 1°. Los hogares beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda asignado a la población en situación de desplazamiento por el Fondo Nacional de Vivienda, que a la fecha de expedición del presente decreto no lo hayan aplicado, cuyo desembolso a favor del oferente, constructor o vendedor de la solución de vivienda se produzca dentro del año siguiente a la entrada en vigencia del presente decreto, podrán solicitar el ajuste en el valor del subsidio asignado, hasta alcanzar el valor indicado en el presente artículo para la respectiva modalidad de adquisición de vivienda nueva, adquisición de vivienda usada, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda.

Para efectos del desembolso e independientemente de que los subsidios a los que se refiere el presente artículo hayan sido asignados en años anteriores, su cuantía será calculada con base en el valor del salario mínimo mensual legal vigente para el año 2009.

Para hacer efectivo el ajuste del valor adicional y la actualización del valor del subsidio a salarios mínimos legales mensuales vigentes del año 2009, el hogar beneficiario deberá presentar ante la respectiva Caja de Compensación Familiar o el operador autorizado, la promesa de compraventa en el caso de adquisición de vivienda nueva o usada y los presupuestos de obra en los casos de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, en los cuales se incorporen los nuevos valores del subsidio familiar de vivienda.

Una vez verificados los anteriores documentos, las Cajas de Compensación Familiar o el operador autorizado, gestionarán ante la Entidad Otorgante, el giro adicional de los recursos a la cuenta de ahorro programado a nombre del hogar asignado, para que esta proceda a realizar el desembolso, una vez se verifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 58, 59 y 60 del Decreto 2190 de 2009.

El ajuste del valor del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el presente parágrafo, operará siempre y cuando el hogar beneficiario tramite su cobro dentro del año siguiente a la expedición de este decreto, cumpliendo con la totalidad de los requisitos señalados en

el presente artículo y en los artículos 58, 59 y 60 del Decreto 2190 de 2009 y estará sujeto a la disponibilidad de recursos.

Parágrafo 2°. Los subsidios asignados a la población en situación de desplazamiento con posterioridad a la expedición del presente decreto, tendrán los valores señalados en este artículo”.

Artículo 6°. Modifíquese el numeral 2 del artículo 24 del Decreto 951 de 2001, el cual quedará así:

“2. Al Fondo Nacional de Vivienda le corresponde promover y evaluar los programas especiales de vivienda para atender las necesidades de la población en situación de desplazamiento,  
para lo cual deberá:”

(...)

Artículo 7°. Modifíquese el artículo 25 del Decreto 951 de 2001, el cual quedará así:

“**Artículo 25.** *Participación de los entes territoriales en la política habitacional para población desplazada.* En aplicación del principio de concurrencia en la acción, de los diferentes niveles del Estado, los departamentos, municipios o distritos, contribuirán con recursos económicos, físicos o logísticos, para ejecutar la política habitacional para población desplazada.

Además de los oferentes definidos en el artículo 2° numeral 2.7 del Decreto 2190 de 2009 y en el Decreto 2965 de 2009, los programas de vivienda para población desplazada podrán ser presentados por los municipios, distritos o departamentos o por una Organización no Gubernamental o una Organización Popular de Vivienda que tenga el aval del respectivo municipio o distrito.

Las entidades públicas de orden municipal, distrital y departamental, a fin de generar alternativas que incentiven el desarrollo y ejecución de proyectos de vivienda para población en situación de desplazamiento, gestionarán la habilitación de terrenos para la construcción de nuevas viviendas, apoyarán los programas de mejoramiento de vivienda o titulación de bienes inmuebles ocupados con vivienda de interés social e implementarán cualquier mecanismo subsidiario encaminado a dignificar las condiciones de su vivienda.

En las entidades públicas del orden municipal, distrital y departamental, en las cuales exista población desplazada asignada con el subsidio familiar de vivienda nueva, sin aplicar en razón a la carencia de proyectos declarados elegibles, la respectiva entidad municipal, distrital o departamental podrá, de conformidad con las normas de contratación administrativa, contratar la construcción del urbanismo y de las viviendas donde se aplicarán los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, para lo cual podrá destinar recursos complementarios.

Las entidades públicas del orden municipal, distrital y departamental deberán informar, con la periodicidad establecida por el Fondo Nacional de Vivienda y Acción Social, la demanda de la población desplazada en materia de vivienda y las acciones realizadas por dichas entidades para asegurar su atención”.

Artículo 8°. *Promoción de Oferta y Demanda.* De los recursos del Presupuesto Nacional destinados para la Política de Vivienda para la Población Desplazada y la generación de soluciones habitacionales a través del Fondo Nacional de Vivienda, se podrá destinar hasta el treinta por ciento (30%) para Promoción de Demanda y Oferta, y se entenderá por este concepto el desarrollo del siguiente conjunto de actividades:

1. Desarrollo integral, institucional e implementación de las Unidades de Gestión Regional - UGR.
2. Diseños y estudios específicos para el desarrollo de las propuestas urbanísticas y arquitectónicas de los proyectos de vivienda que vinculen a población en situación de desplazamiento.
3. Trámites de notariado y registro sobre los bienes adquiridos con el Subsidio Familiar de Vivienda.
4. Estudios para la estructuración económica, social, financiera y jurídica de proyectos de vivienda que vinculen a población en situación de desplazamiento.
5. Obras de urbanismo básico tales como la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y vías.
6. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social para población en situación de desplazamiento, en los cuales los recursos para la generación de soluciones habitacionales

podrán destinarse como fuente para la estructuración financiera de los proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley 3ª de 1991, a través del Fondo Nacional de Vivienda, en los términos establecidos en el artículo 12 del Decreto-ley 555 de 2003.

Artículo 9°. *Aplicación del subsidio.* La población en situación de desplazamiento beneficiaria del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Gobierno a través del Fondo Nacional de Vivienda, podrá aplicar el beneficio en cualquier municipio del país o tipo de solución de vivienda, tanto en zona urbana como rural, independiente de la modalidad a la cual se postuló o en la cual le fue asignado el subsidio.

La población desplazada perteneciente a comunidades indígenas, comunidades negras o afrocolombianas podrá adquirir, construir o mejorar soluciones de vivienda en propiedades colectivas, conforme a los mandatos constitucionales y legales, tradiciones y sistemas de derecho propio de cada comunidad.

La población en situación de desplazamiento beneficiaria del subsidio otorgado por el Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda, podrá aplicarlo en zona rural, haciendo efectivo el desembolso a través de la Caja de Compensación Familiar o el operador autorizado, a través del cual se presentó la solicitud del subsidio, conforme a los procedimientos establecidos por el Decreto 2190 de 2009 en materia de vivienda urbana. Para la aplicación en zona rural del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda, en las modalidades de vivienda nueva, mejoramiento o construcción en sitio propio, se deberá contar con la respectiva licencia de construcción, modificación o adecuación, según corresponda.

Para la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda en zona rural, en la modalidad de vivienda usada, la Caja de Compensación Familiar o el operador autorizado, a través del cual se presentó la solicitud del subsidio, emitirá el correspondiente certificado de habitabilidad, sin costo para el beneficiario. En el evento en que la Caja de Compensación Familiar o el operador autorizado manifieste por escrito la imposibilidad de emitir dicho certificado, la Gobernación o el municipio donde se encuentre ubicada la vivienda, podrá otorgar el correspondiente certificado de habitabilidad, sin costo para el beneficiario, con la anuencia del agente del Ministerio Público.

La población en situación de desplazamiento beneficiaria del subsidio otorgado por el Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda, podrá modificar la modalidad a la cual se postuló, y para tal fin, deberá hacer efectivo el desembolso en la Caja de Compensación

Familiar o en el operador autorizado a través del cual presentó la solicitud del subsidio, conforme a los procedimientos establecidos por el Fondo Nacional de Vivienda, a través de Resolución.

En ningún caso se podrá entender la aceptación de la modificación de la modalidad como un aumento del valor del subsidio que ha sido asignado por el Fondo Nacional de Vivienda y en todo caso, se deberá verificar el cumplimiento de los requisitos propios de la nueva modalidad.

Parágrafo. La Población en Situación de Desplazamiento podrá aplicar el Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva o usada, siempre y cuando dicha solución no se encuentre localizada en zonas de alto riesgo, cuente con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y vías de acceso en el caso de vivienda urbana; y de agua o acceso a una fuente de suministro y alcantarillado convencional o alternativo en el caso de vivienda rural. Estas condiciones deberán ser certificadas por el municipio o Distrito en donde se encuentre ubicado el inmueble.

En el caso de vivienda usada, igualmente deberá acreditarse la titularidad del derecho de dominio en cabeza del vendedor, mediante certificado de tradición y libertad en el que conste, además que el bien se encuentra libre de cualquier gravamen o limitación a la propiedad; este certificado deberá tener una fecha de expedición no superior a tres (3) meses, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

En todo caso deberá contarse con un certificado de habitabilidad expedido por la Caja de Compensación Familiar o el operador en que se postuló el hogar beneficiario, sin costo para el beneficiario por el primer certificado solicitado.

Jueves 17 de diciembre de 2009 DIARIO OFICIAL

Artículo 10. *Aplicación de subsidios familiares de vivienda en macroproyectos de interés social nacional.* Los hogares beneficiarios de Subsidios Familiares de Vivienda, asignados por el Fondo Nacional de Vivienda, a través de convocatorias diferentes a las que se realicen en el marco de los Macroproyectos de Interés Social Nacional - MISN, podrán aplicarlos para adquirir una solución habitacional en los MISN adoptados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, siempre que acrediten los recursos complementarios para el cierre financiero.

Para la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda antes señalado, el hogar beneficiario deberá autorizar el giro de la totalidad del mismo, por parte de la entidad donde se encuentre depositado, al patrimonio autónomo mediante el cual se desarrolle el respectivo Macroproyecto y suscribir la correspondiente promesa de compraventa con la entidad fiduciaria representante de dicho patrimonio autónomo o el gestor del mismo. Los recursos así girados se destinarán a la ejecución integral del Macroproyecto, a partir de su ingreso al patrimonio autónomo.

La legalización de dicho Subsidio Familiar de Vivienda se hará una vez se culmine y transfiera la solución habitacional, mediante la correspondiente escritura pública, la cual deberá ser debidamente registrada y en ella se hará constar que parte del precio de la adquisición es el Subsidio Familiar de Vivienda. En consecuencia, tendrá las restricciones de que trata la Ley 3ª de 1991.

Parágrafo 1°. Si el Subsidio Familiar de Vivienda asignado se encuentra vinculado a un proyecto de vivienda, el beneficiario sólo podrá adquirir una solución habitacional en un Macroproyecto, previa desvinculación del proyecto, mediante la resciliación del contrato de promesa de compraventa, o con autorización expresa del oferente del proyecto.

En todo caso, si los recursos ya fueron girados al encargo fiduciario constituido por el oferente, este y el hogar beneficiario deberán autorizar el giro de los recursos al patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del Macroproyecto.

Lo anterior no aplicará si el oferente del proyecto, no ha iniciado la construcción de

las viviendas durante los dos (2) años siguientes a la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. En este caso sólo se requerirá la autorización del hogar beneficiario para destinar el subsidio a la adquisición de una vivienda nueva en un Macroproyecto de Interés Social Nacional.

Parágrafo 2°. En el evento de cobro contra escritura, la entidad financiera depositaria de los recursos del subsidio, los girará directamente al patrimonio autónomo constituido para el desarrollo del Macroproyecto, previa autorización del hogar beneficiario.

Artículo 11. *Atención Inmediata mediante soluciones de vivienda prefabricadas que cumplan con normas sismorresistentes.* En aplicación a lo dispuesto en artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, las entidades públicas de orden municipal, departamental o distrital a fin de atender de manera inmediata a los hogares que se encuentran en situación de desplazamiento, podrán destinar los recursos del subsidio familiar de vivienda a la adquisición, montaje, instalación y entrega de viviendas prefabricadas que cumplan con las disposiciones de las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente, NSR-98 (Ley 400 de 1997, Decretos 33 de 1998, 34 de 1999, 2809 de 2000 y 52 de 2002).

En ningún caso, el haber sido beneficiario de la solución habitacional establecida en el presente artículo, inhabilitará al hogar para postularse al subsidio familiar de vivienda otorgado a la población en situación de desplazamiento por el Gobierno Nacional, pero para acceder a este último, deberá haber hecho entrega a la respectiva entidad pública del orden municipal, distrital o departamental, de la solución habitacional prefabricada, para que la misma pueda ser otorgada a otro hogar.

Parágrafo. La asignación de los subsidios para su aplicación según el presente artículo, se realizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en los Decretos 951 de 2001 y 2190 de 2009.

Artículo 12. *Postulación, asignación y aplicación del subsidio familiar de vivienda otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda a la población en situación de desplazamiento.*

En lo que no sea contrario con lo establecido en el Decreto 951 de 2001, la postulación, asignación y aplicación del subsidio familiar de vivienda para población en situación de desplazamiento se realizará siguiendo los procedimientos, requisitos y condiciones establecidos

en el Decreto 2190 de 2009.

Artículo 13. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica los artículos 2°, 5°, 8°, 10, 14, 24 y 25 del Decreto 951 de 2001.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 16 de diciembre de 2009.

FABIO VALENCIA COSSIO.

El Ministro del Interior y de Justicia,

*Fabio Valencia Cossio.*

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

*Oscar Iván Zuluaga Escobar.*

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

*Andrés Darío Fernández Acosta.*

El Ministro de la Protección Social,

*Diego Palacio Betancourt.*

El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial, encargado de las funciones del

Despacho del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

*Luis Felipe Henao Cardona.*