



INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 13

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAIS Y NOTARIOS DEL PAIS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: EXENCION DE DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP).

FECHA: 10 OCT. 2012

Señores Registradores de Instrumentos Públicos y Notarios del País:

En ejercicio de las facultades conferidas en los numerales 3º y 4º del artículo 13º del Decreto 2163 de 2009, y con el fin de actuar en forma coherente y coordinada entre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y las Notarias del país, de la manera más atenta me permito manifestarles:

El pasado 29 de junio de 2012, el Presidente de la República sancionó la Ley 1537, "Por medio de la cual se establecieron "Normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda ",

La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

Es así como dispuso:

ARTÍCULO 33. EXENCIÓN DE PAGO DERECHOS NOTARIALES: "En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido





Libertad y Orden

República de Colombia
Ministerio de Justicia y del Derecho
Superintendencia de Notariado y Registro

Prosperidad
para todos

el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales”.

ARTÍCULO 34. EXENCIÓN DE DERECHOS REGISTRALES. “En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos registrales. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva”.

Parágrafo. “Los gravámenes hipotecarios, condiciones resolutorias, pactos comisorios y/o cualquier otra limitación al dominio que recaiga sobre inmuebles adjudicados, enajenados, transferidos, cedidos o asignados por el extinto Instituto de Crédito Territorial y/o por la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de Asuntos del Instituto de Crédito Territorial (UAE -ICT) y/o el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana –INURBE serán cancelados con la presentación del acto administrativo que ordene dicha cancelación, ante la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos, sin que genere cobro de derechos registrales”.

ARTÍCULO 35. REGISTRO DE LA CESIÓN DE BIENES FISCALES. “Los actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales, a otras entidades públicas o a particulares, en desarrollo de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social, no causarán derechos registrales”.

Con el propósito de propender el cabal cumplimiento de la mencionada Ley, considero necesario precisar la aplicación de la misma, con el fin de hacer claridad en los conceptos de Vivienda de Interés Prioritario, por lo que me permito impartirles las siguientes orientaciones:



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



1. En primer término, hay que destacar que la Vivienda de Interés Social Prioritario, nace con el fin de dar solución a las problemáticas de vivienda de los desplazados de cada región y a familias que se encuentran en zonas de alto riesgo, a título de subsidio en especie y a quienes cumplan con los criterios de priorización y focalización que defina el Gobierno Nacional.

La asignación beneficia en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones:

- a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema,
- b) que esté en situación de desplazamiento,
- c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o
- d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

2. Igualmente las viviendas de Interés Social Prioritario VIP, tienen características especiales como son:

-Los beneficiarios de la Vivienda de Interés Social Prioritario son elegidos conforme a un listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito elaborado por el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social (DAPS). Con base en este listado se seleccionan los beneficiarios del programa, con la participación del DAPS, del alcalde respectivo y del Fondo Nacional de Vivienda.

-Para facilitar la sostenibilidad de la vivienda, se considerarán como estrato socioeconómico uno las viviendas de interés prioritario durante los diez (10) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de





Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo con la normatividad vigente.

- Se constituye patrimonio de familia sobre la vivienda que se entregue a título de subsidio en especie.
- Es Vivienda de Interés Social Prioritaria, la vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).
- Los beneficiarios, deberán cumplir las condiciones de los programas sociales del Estado y del reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- Deberán permanecer en la vivienda por lo menos 10 años después de su transferencia, salvo por razones de fuerza mayor, previa autorización de la entidad otorgante.
- Después de vencido el término de 10 años mencionado anteriormente, si quieren vender la vivienda, deberán ofrecerla en primer término a las entidades otorgantes del subsidio, para que estos manifiesten si quieren adquirirla, caso en el cual tendrán derecho de preferencia.
- El subsidio se restituirá si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos de la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. Además, aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

Según las características enunciadas de la Vivienda de Interés Prioritaria, se concluye que para hacer efectiva la exención prevista en los artículos 33, 34 y 35 de la ley 1537 de 2012, hay que observar que este tipo de vivienda se articulará con el subsidio familiar de vivienda en especie, garantizando siempre su focalización en hogares de bajos ingresos, por lo tanto para hacer efectiva la exención de los artículos mencionado, los






Municipios, Distritos y/o Departamentos deberán expedir certificación, donde se garantice que la Vivienda es de Interés Prioritario, documento que deberá adjuntarse a la solicitud de registro.

Cordialmente,


JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA
Superintendente de Notariado y Registro

Revisó: Enrique José Nates Guerra
Ligia Isabel Gutiérrez Araujo

Proyectó: 
María Clemencia Bernal Franco
L.M.S. M.

