

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 20

PARA: NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO
ASUNTO: INSTRUCCIONES ADMINISTRATIVAS NÚMERO 13 DE 2015 Y 13 DE 2016.
FECHA: 21 DIC 2016

Respetados señores Notarios y Registradores:

Como es de su conocimiento, con la Instrucción Administrativa 13 de 2015 se realizaron algunas precisiones respecto del pago de derechos notariales y registrales, para los casos de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social prioritario para ahorradores (VIPA).

Posteriormente, mediante Instrucción Administrativa 13 de 2016 se aclaró y adicionó la Instrucción mencionada inicialmente.

En esta oportunidad es preciso realizar una aclaración y una modificación con el objeto de hacer más expeditos los trámites notariales y registrales sin menoscabar la seguridad jurídica de los mismos, como se señala a continuación:

1. Aclaración a las Instrucciones Administrativas 13 de 2015 y 13 de 2016 en relación con la copia de escritura pública para el interesado (artículo 31 Decreto 188 de 2013)

En consideración a la problemática que se viene generando con la liquidación de copias en escrituras contentivas de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social Prioritario para Ahorradores (VIPA), es necesario precisar la interpretación del parágrafo 1 del artículo 31 de Decreto 188 de 2013, cuyo tenor señala:

"(...) Artículo 31. Compraventa e hipoteca de vivienda de interés social. En los contratos de compraventa e hipoteca referente a la adquisición de Vivienda de Interés Social en los términos previstos en las Leyes 9a de 1989, 3a de 1991 y 388 de 1997 y las demás que las modifiquen, adicionen o complementen, en las que intervengan personas

particulares, naturales o jurídicas se causarán derechos notariales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa.

Parágrafo 1: A las copias con destino a la Oficina de Catastro, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y la primera copia para el interesado se les aplicará la mitad de la tarifa ordinaria señalada para las copias.(...)"

Así, es del caso, destacar que la denominada '*primera copia para el interesado*', se refiere a toda persona natural o jurídica que intervenga dentro de la escritura pública, y que requiera por primera vez la copia, sea ésta, para el comprador, acreedor hipotecario o cualquier otra, en tanto el interés surge del acto o actos que se eleven a escritura pública, en los cuales intervengan. ✓

2. Modificación del literal a) del numeral 3 de la Instrucción Administrativa 13 de 2016

En el mencionado literal a) del numeral 3º de la Instrucción Administrativa 13 de 2016, se establece que en la escritura de transferencia de derecho de dominio a los beneficiarios del Programa de interés prioritario para ahorradores (VIPA), los constructores-vendedores deberán anexar para su protocolización, entre otros documentos, "*a) Resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, expedida por Fonvivienda.*"

Dado que dicho acto administrativo generalmente consta de 20 hojas o más, pues en ella se incluye a un gran número de beneficiarios, constituye un documento voluminoso que incrementa innecesariamente los costos del trámite y no aporta elementos adicionales de seguridad. ✓

Por lo anterior, a través de la presente Instrucción Administrativa se modifica literal a) del numeral 3º de la Instrucción Administrativa 13 de 2016, que quedará del siguiente modo:

"En la escritura de transferencia de derecho de dominio a los beneficiarios del Programa de interés prioritario para ahorradores (VIPA), los constructores-vendedores deberán anexar para su protocolización los siguientes documentos:


- a) Resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, expedida por Fonvivienda, o en su defecto, la Carta de Asignación del Subsidio, en la que se haga mención de la resolución de beneficiarios y del monto del subsidio a cada beneficiario*
- b) Copia del recibo de pago de impuesto predial. ✓*
- c) Paz y salvo de contribución por valorización cuando aplique.*
- d) Cuando aplique el paz y salvo por concepto de cuotas de administración.*

Handwritten signatures and initials:
Clandino
R-2
JAE


- e) Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de las viviendas.
- f) Se deberá constituir patrimonio de familia inembargable al que hace referencia el artículo 9º de la Ley 1537 de 2012 y si es del caso la afectación a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003.
- g) Certificación de existencia y representación legal del constructor vendedor.
- h) Copia de la cédula de ciudadanía del jefe de hogar (beneficiario).
(...)"

De acuerdo con lo anterior, en la escritura de transferencia de derecho de dominio a los beneficiarios del Programa de interés prioritario para ahorradores (VIPA), los constructores-vendedores deberán anexar para su protocolización, además de los documentos establecidos en la Instrucción Administrativa 13 de 2016, la Resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, expedida por Fonvivienda, o en su defecto, la Carta de Asignación del Subsidio, en la que se haga mención de la resolución de beneficiarios y del monto del subsidio a cada beneficiario. En otras palabras, las escrituras públicas en cuestión pueden ser autorizadas con la Carta de Asignación del Subsidio en lugar de la Resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, expedida por Fonvivienda y los demás documentos establecidos.

Cordialmente,



JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA
Superintendente de Notariado y Registro



Revisó y Aprobó:

María Emma Orozco Espinosa – Superintendente Delegada para el Notariado
Diana Leonor Buitrago Villegas – Superintendente Delegada para el Registro
Claudia María Álvarez Uribe – Asesora Despacho Superintendente
Marcos Jaher Parra Oviedo – Jefe Oficina Asesora Jurídica

