



Superintendencia de Notariado y Registro

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NÚMERO 13 DE 2015

(Octubre 7)

Para: Notarios y Registradores de
De: Instrumentos Públicos
Asunto: Superintendente de Notariado y
Registro
Pago de Derechos Notariales y
Registrales, Vivienda de Interés
Social Prioritario (VIP) y Vivienda
de Interés Social Prioritario para
Ahorradores (VIPA)

Respetados señores Notarios y Registradores:

Teniendo en cuenta que a esta Superintendencia se han dirigido Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos solicitando orientación frente al cobro de derechos notariales y de registro de instrumentos públicos con ocasión de la escrituración y posterior inscripción de las Viviendas de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) - este Despacho en ejercicio de las funciones consagradas en el Decreto 2723 de 2014, considera pertinente realizar las siguientes precisiones:

Como es de su conocimiento, la Ley 546 de 1999 se tiene como ley marco del tema de financiamiento de vivienda, y en ella se hace mención expresa de la vivienda de interés social, en aspectos tales como la tasa de interés remuneratoria para este tipo de viviendas, los valores que destinará tanto el gobierno nacional, como las entidades bancarias para subsidios y préstamos para la adquisición de VIS respectivamente, los descuentos en gastos notariales y de registro, entre otros.

Posteriormente se profiere la Ley 1537 de 2012, "por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. Es así que de conformidad con lo establecido en el artículo 1° de la citada ley, el objetivo de la misma es:

“Artículo 1º. Objeto de la ley (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”. (Negrilla fuera del texto).

En cuanto al cobro de derechos notariales y de registro señalan los artículos 33 y 34:

“Artículo 33. Exención de pago de derechos notariales. 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 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 comisarios 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”. (Negrilla fuera del texto).

La exención de que tratan los artículos 33 y 34, aplica para todas las Viviendas de Interés Social Prioritario, siempre y cuando cumplan con los requisitos señalados en la Ley 1537 y en el Decreto 1464 de 2013. Para dar aplicación a los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, es necesario que exista certificación expedida por los municipios, distritos y/o departamentos (parágrafo del artículo 1º del Decreto 2088 de 2012), en la que conste que son Viviendas de Interés Social Prioritario y que cumplan con los requisitos del Decreto 1464 de 2013. Esta cobija la extensión de la escritura pública, por lo cual, no causa derechos notariales.

Posteriormente se crea el programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), regulado por el Decreto 2480 de 2014, siendo un nuevo programa de vivienda del Gobierno nacional dirigido a hogares colombianos que tienen ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv), y que quieran adquirir viviendas de interés prioritario urbana nueva en los proyectos que se seleccionen en desarrollo del programa.

Respecto de estos programas de vivienda, la Ley 1753 de 9 de junio de 2015 “por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, todos por un nuevo país”, señala en sus artículos 90 y 119:

“Artículo 90. Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitación que cumple

con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv).

Parágrafo 1°. Se establecerá un tipo de vivienda denominada vivienda de interés social prioritario, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, solo podrán hacerlo en vivienda de interés prioritario. (...)" (Subraya fuera del texto).

Artículo 119. Exenciones de pago de derechos notariales y registrales. No se causarán derechos notariales ni registrales para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos que se describen a continuación, cuando las viviendas objeto de los mismos hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto:

- a) Constitución de propiedad horizontal, cuando todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sean viviendas de interés prioritario;
- b) Adquisición de viviendas de interés prioritario nuevas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario nueva, cuando se ejerza la opción de compra;
- c) Adquisición de viviendas de interés prioritario usadas, incluido el leasing habitacional de vivienda de interés prioritario usada, cuando se ejerza la opción de compra, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012;
- d) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario nuevas;
- e) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que el adquirente se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012;
- f) Afectación a la vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario nuevas;
- g) Afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario usadas, en los eventos en que quien realiza la afectación o constituye el patrimonio de familia, se encuentre en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012;
- h) Protocolización en notaría de la inversión del subsidio familiar de vivienda de interés social rural y/o afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de soluciones de vivienda de interés social rural nueva y mejorada.

El Gobierno nacional reglamentará la forma en que los interesados acreditarán que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, cuando sea el caso y las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones previstas en el presente artículo, las cuales deberán ser acreditadas ante el notario y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Para efectos de la aplicación del presente artículo se acudirá a la definición de vivienda de interés prioritario establecida en las normas vigentes.

Parágrafo. Los gravámenes hipotecarios, condiciones resolutorias, pactos comisarios 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 expedido por la autoridad competente, que ordene dicha

cancelación, ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sin que genere cobro de derechos registrales”.

De la lectura detenida de las normas últimamente transcritas se evidencia que la Vivienda de Interés Social (VIS) es la unidad habitacional cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv) y que clasifican las Viviendas de Interés Prioritario (VIP), dentro de las viviendas de interés social, denominándolas viviendas de interés social prioritario, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv), dentro de la cual se encuentra la Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), normativa que se debe tener en cuenta para la liquidación y cobro o exención de derechos notariales y de registro.

En cuanto a la exención de tales derechos, impone el artículo 119: “(...) No se causarán derechos notariales ni registrales para ninguna de las partes independientemente de su naturaleza jurídica, en los negocios jurídicos que se describen a continuación, cuando las viviendas objeto de los mismos hayan sido desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda otorgados por las entidades facultadas por la ley para el efecto”.

Así, en los literales a), b), c), d), e), f) y g) se describen los actos que de conformidad con dicha ley se consideran exentos de derechos notariales y de registro, siendo algunos de ellos los mismos a los que aluden los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012.

En este artículo también se impone la obligación al Gobierno nacional de reglamentar la forma en que los interesados acreditarán que se encuentran en alguna de las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, cuando sea el caso y las demás condiciones que deberán cumplir los interesados en acceder a las exenciones previstas en el presente artículo, las cuales deberán ser acreditadas ante el Notario y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

En conclusión, para la exención de los derechos notariales y registrales en lo que se refiere a las VIP se seguirá aplicando lo estipulado en los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012 y en lo no regulado allí como es el caso de las copias; de conformidad con lo establecido por el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, que las equipara con las VIS llamándolas viviendas de interés social prioritario, se les aplicará el parágrafo primero del artículo 31 del Decreto 188 de 2013.

La interpretación anterior también aplicará para las viviendas de interés prioritario para ahorradores (VIPA) reglamentadas por el Decreto 1432 de 2013 modificado por el Decreto 2480 de 2014.

De la protocolización en escritura pública de los anexos del Programa de Vivienda Prioritaria

En atención a la finalidad de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), los anexos que se requieran en desarrollo del Programa de Vivienda, deberán protocolizarse en escritura pública separada en la notaría en donde se vayan a extender escrituras públicas de un determinado Programa de Vivienda, entendiéndose estos los siguientes:

- a) Copia del reglamento de propiedad horizontal, loteos, reloteos, englobes;
- b) Copia de la solicitud de individualización catastral de las viviendas que se transfieren debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente;
- c) Copia de la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas emitida en las condiciones señaladas en el contrato;
- d) Copia de las modificaciones o aclaraciones a la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas y la calidad de las mismas si es del caso;

e) Copia de la solicitud de recibo de las zonas de cesión debidamente radicada ante la autoridad municipal competente;

f) Copia del certificado de existencia de las viviendas expedido por el Supervisor designado o contratado por el Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita;

g) La resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, expedida por Fonvivienda. La protocolización en escritura pública de los anteriores documentos -anexos, estarán a cargo de los respectivos Constructores-Vendedores.

De la documentación anexa en escritura pública de transferencias de derecho de dominio.

En estas, se hará mención de la escritura matriz a que hace referencia el punto anterior y se incorporarán los siguientes documentos:

a) Copia del recibo de pago de impuesto predial de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir;

b) Constancia de paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir;

c) Si es del caso paz y salvo por concepto de cuotas de administración;

d) Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de los inmuebles en que se desarrollaron las viviendas a transferir;

e) Carta suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie, manifestando expresamente la aceptación de la adquisición que se hace a su favor;

f) Poder otorgado por el jefe del hogar con reconocimiento de firma y contenido y presentación personal a la sociedad Fiduciaria, para constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9º de la Ley 1537 de 2012 y 12 afectación a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003;

g) Acta de reconocimiento de la vivienda que será adquirida a su favor suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda en especie;

h) Documento de existencia y representación legal del vendedor y del comprador;

i) Autorizaciones de los órganos sociales competentes del vendedor y del comprador, si es del caso;

j) Certificación expedida por la autoridad competente, calificando la vivienda como Vivienda de Interés Prioritario (VIP);

k) Copia de la cédula de ciudadanía del jefe de hogar (beneficiario).

De los Recaudos

Los recaudos se deben cobrar conforme lo dispone el Decreto de Tarifas Notariales número 0188 del 12 de febrero de 2013, en su artículo 50.

Para efectos de la aplicación del presente acto administrativo es preciso aclarar que la Circular 648 del 7 de mayo de 2013 queda sin efecto alguno.

En consecuencia, se agradece la disposición para el estricto cumplimiento del presente Instructivo, lo cual será verificado por las Superintendencias Delegadas para el Notariado y para el Registro de Instrumentos Públicos.

Cordialmente,

El Superintendente de Notariado y Registro,

Jorge Enrique Vélez García.

(C. F.).

Nota: Este documento fue tomado directamente de la versión PDF del Diario Oficial 49.664 del martes 13 de octubre del 2015 de la Imprenta Nacional (www.imprenta.gov.co)

