

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 14**

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA

ASUNTO: INSTRUCTIVO PARA LA CALIFICACION DE DOCUMENTOS  
CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA DEL  
GOBIERNO NACIONAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1537 DE 2012.

FECHA: 19 NOV 2014

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

Como es de público conocimiento el Gobierno Nacional, a través de la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, busca facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda mediante el impulso a la ejecución de proyectos de vivienda de interés prioritario VIP, destinados a familias vulnerables de menores ingresos y en estado de desprotección con el fin de proporcionarles una vivienda digna.

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 1469 del 30 de junio de 2011 se establece como funciones del Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, entre otras, la de adquirir viviendas en proceso de construcción o ya construidas. La misma Ley en el artículo 23 estableció que: *“Las facultades atribuidas en el artículo anterior al Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA deberán ejecutarse a partir de la celebración de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan”.*



Asimismo, la Ley 1537 de 2012, señaló *“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.”*

Teniendo en cuenta lo anterior, EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA y FIDUCIARIA BOGOTA S.A. suscribieron el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos No. 302 del 06 de julio de 2012, con el siguiente objeto: *“ (...) la constitución de un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO- PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA, por medio del cual se realizará la administración de los RECURSOS y OTROS BIENES que transfiera el FIDEICOMITENTE o que se transfieran al fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés prioritario destinadas a la atención de hogares a los que se refiere la Ley 1537 de 2012, y las normas que las modifiquen, sustituyan o reglamenten, conforme a las instrucciones dadas por el FIDEICOMITENTE a través de los órganos contractuales del PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ”.*

Bajo ese escenario y en cumplimiento de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, en el Decreto 2163 del 17 de junio de 2011, artículo 13 numerales 3 y 4, es necesario proporcionar una herramienta o instructivo que facilite por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la calificación de documentos en tratándose de viviendas de interés prioritario VIP, pertenecientes al Programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional de conformidad con la Ley 1537 de 2012, en los siguientes términos:

1. Cuando los proyectos se desarrollan como compraventa de Vivienda de Interés Prioritario por parte del Gobierno Nacional- Resolución 11107 de 2013 emanada de la SNR.



Certificado N° SC 7506 I

Certificado N° DP 174 I

**Superintendencia de Notariado y Registro**

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supemotariado.gov.co>

**COMPRAVENTA.**

Código Naturaleza Jurídica

0125 Compraventa

**Modo de adquisición.** Compraventa Vivienda de Interés Prioritario con subsidio familiar de vivienda en especie otorgado por FONVIVIENDA efectuada por la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su calidad de vocera del FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA en virtud de lo previsto en el artículo 1506 del Código Civil. La vendedora actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso XXXX –FIDUBOGOTA con NIT. (xx del fideicomiso) (arts. 1226, 1233 y 1234 numerales 2 y 4 del Código de Comercio)

Esta anotación debe ser realizada por quien figure como vendedor en la escritura pública y a favor del beneficiario del subsidio de vivienda familiar en especie.

En los casos en que intervenga como vendedor un patrimonio autónomo, se debe tener en cuenta la instrucción administrativa No. 12 del 2014 y citarse el Nit del patrimonio autónomo.

**PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA.** En virtud del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, los folios de matrícula inmobiliaria de aquellas viviendas producto del programa de vivienda gratuita deben contar con la prohibición de enajenar o dejar de residir en las viviendas entregadas en un término de 10 años contados a partir de su entrega.

Los intervinientes de este acto, deben ser la Entidad que ha otorgado el subsidio familiar de vivienda en especie y el beneficiario del mismo.

Código Naturaleza Jurídica

362 Prohibición de transferencia artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991



Certificado N° SC 7006 1

Certificado N° OP 174 1

9

**De:** FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

**A:** Acuña Pérez Juan Guillermo C.C. XXXXXX

**DERECHO DE PREFERENCIA.** Dispone el citado artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 que una vez cumplidos los 10 años de restricción legal para enajenar la vivienda recibida como SFVE, el beneficiario deberá ofrecerla en primer término a la entidad otorgante del subsidio.

Código Naturaleza Jurídica

369 Derecho de preferencia artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991.

**De:** FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

**A:** Acuña Pérez Juan Guillermo C.C. XXXXXX

**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.** En virtud del artículo 9° de la Ley 1537, en las viviendas adquiridas dentro del programa de vivienda gratuita siempre se deberá constituir patrimonio de familia inembargable, en los términos de las Leyes 9 de 1989 y 3 de 1991.

Código Naturaleza Jurídica

0315 Constitución Patrimonio de Familia Inembargable

**De:** Nombre beneficiario – propietario

**A:** Dependiendo como se haya constituido (como figure en la escritura pública, cónyuge o compañero permanente, hijos menores nacidos o que estén por nacer)

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** Esta anotación únicamente se presenta cuando el beneficiario del subsidio de vivienda familiar en especie tiene estado civil casado o con unión marital de hecho vigente.



Certificado N° SC 7000-1

Certificado N° CP 17A-1

Si se señaló en la constitución de patrimonio de familia que el beneficiario tiene cónyuge o compañero (a) permanente, debe obligatoriamente afectarse a vivienda familiar.

Código Naturaleza Jurídica

0304 Afectación a Vivienda Familiar.

**De:** Acuña Pérez Juan Guillermo C.C. XXXXXXXX

**A:** María Rodríguez C.C. XXXXX (como este determinado en la escritura pública)

Si no se indica el nombre del cónyuge o compañero permanente, se inscribirá en los términos generales.

2. Cuando los proyectos son desarrollados en lotes de entidades públicas y en la transferencia comparecen los beneficiarios. Para estos eventos a través de la Resolución No. 7548 del 07 de julio de 2014 se creó el código 0186: TRANSFERENCIA A TÍTULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE. Por lo tanto la inscripción, se realizará en los siguientes términos:

### **TRANSFERENCIA A TÍTULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE.**

Código Naturaleza Jurídica

0186 TRANSFERENCIA A TÍTULO DE SUBSIDIO EN ESPECIE (Ley 1537 de 2012)

Modo de adquisición. En el comentario: Transferencia de Vivienda de Interés Prioritario a Título de Subsidio Familiar de Vivienda en Especie otorgado por FONVIVIENDA efectuada por la Fiduciaria Bogotá S.A. en calidad de vocera del Fideicomiso XXXX con Nit. (xx del fideicomiso) (arts. 1226, 1233 y 1234 numerales 2 y 4 del Código de Comercio)

**De:** Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso xxxxxxxxxxxxxxx Nit. XXXXXX



Certificado N° SC 70261



Certificado N° GP 1741

**A:** Acuña Pérez Juan Guillermo. C.C. XXXXXXXX (beneficiario)

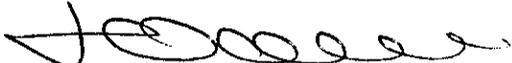
En necesario resaltar que el **NIT** de todos los Patrimonios Autónomos Administrados por Fiduciaria Bogotá es **830.055.897-7**. Varía o cambia solamente el nombre del Patrimonio Autónomo Derivado de acuerdo a cada Proyecto, para tal efecto, deberá consultarse la Instrucción 012 de 2014 emanada del Despacho del Superintendente de Notariado y Registro.

Sólo resta exhortar su sentido de compromiso y pertenencia como funcionarios públicos para que éste Programa Bandera de Vivienda Gratuita liderado por el Gobierno Nacional culmine o llegue a feliz término con altos estándares de calidad, oportunidad, eficiencia y efectividad.

El presente Instructivo, recoge y deroga aquellas que le sean contrarios, en especial aquellos emitidos por el Despacho del Superintendente y las Circulares que sobre el tema han sido suscritas por el Superintendente Delegado para Registro.

Agradezco su interés en el conocimiento y observancia de lo dispuesto.

Cordial saludo,

  
**JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA**  
Superintendente de Notariado y Registro

  
**GUILLERMO HERRERA CASTAÑO**  
Viceministro de Vivienda. *R*

Revisó. Archibaldo Villanueva Perruelo -Superintendente Delegado para el Registro de Instrumentos Públicos (E).  
María Victoria Álvarez Builes – Superintendente Delegada para el Notariado.  
Marcos Jael Parra Oviedo – Jefe Oficina Jurídica - SNR  
Proyectó. MCRF y AQR *R*



Certificado N° SC 7206

Certificado N° GP 174

**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>