

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. **05****PARA: REGISTRADORES (AS) DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y
NOTARIOS (AS) DEL PAÍS****DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO****TEMA: VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO VIP, VIVIENDA DE INTERÉS
PRIORITARIO PARA AHORRADORES VIPA, CALIFICACIÓN DOCUMENTOS
CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA DEL
GOBIERNO NACIONAL, CALIFICACIÓN DOCUMENTOS DE VIVIENDA DE
INTERÉS PRIORITARIO PARA AHORRADORES.**

09 MAR 2017

Señores (as) Registradores (as) de Instrumentos Públicos y Notarios (as) del País:

En ejercicio de las facultades conferidas en el numeral 19 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, me permito manifestarles, que a través del presente instructivo, se recopilan las instrucciones administrativas No. 14 de 2014, 13 de 2015, 13 de 2016 y 20 de 2016, con el fin de actuar en forma coherente y coordinada entre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y las Notarías del país, teniendo en cuenta el Decreto 1895 del 23 de Noviembre de 2016 del Gobierno Nacional, que determinó las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales de que trata el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015 de las Viviendas de Interés Prioritario y Viviendas de Interés Prioritario para Ahorradores, así como en la calificación de documentos correspondientes al programa de Vivienda Gratuita del Gobierno Nacional.

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 menos ingresos y en estado de desprotección con el fin de proporcionarles una vivienda digna. En cuanto al cobro de derechos notariales y registrales se señaló en sus 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 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.

Respecto a estos programas de vivienda, la Ley 1753 del 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:

ART. 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 habitacional 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).**

PAR. 1º—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 (...)” (resaltado fuera del texto).

“ART. 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.

PAR.—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 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”.

A través del Decreto 1895 del 23 de Noviembre de 2016, el Gobierno Nacional, reglamentó las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales fijadas en el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015, adicionándose el título 8 a la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en los siguientes términos:

Artículo 2.1.8.1. “Acreditación de la condición de vivienda de interés prioritario para aplicar la exención de pago de derechos notariales y registrales. Los interesados en acceder a la exención de derechos notariales y registrales, en el caso al que se refiere el literal a) del artículo 119 de la Ley 1753 de 2015, deberán presentar ante el notario correspondiente, certificación expedida por la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda en la que conste que todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, son viviendas de interés prioritario desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de viviendas”.

Para acceder a las exenciones de derechos notariales a que se refieren los literales b) al g) del artículo 119 de la Ley 1753 de 2015, los interesados deberán acompañar al negocio jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.

Parágrafo: En todos los eventos a que se refiere este artículo, el notario y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente deberán verificar que el valor de la viviendas objeto de los negocios jurídicos, de acuerdo con lo establecido en los mismos, no supere los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70SMMLV) de conformidad con el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, o los valores máximos de las viviendas de interés prioritario, establecidos en el artículo 2.1.1.2.2.2. del presente decreto, para los departamentos de San Andres, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Vichada, Vaupés, Guainía, Putumayo y Chocó.

ARTÍCULO 2.1.8.2. Acreditación de la condición de población vulnerable para ser beneficiarios de la exención de pago de derechos notariales y registrales en negocios jurídicos sobre viviendas de interés prioritario usadas. Los interesados en acceder a las exenciones de derechos notariales y registrales previstas en los literales c), e) y g) del artículo 119 de la Ley 1753 de 2015, además de la acreditación de las condiciones establecidas en el artículo 2.1.8.1 del presente decreto, deberán presentar ante el notario correspondiente, una certificación emitida por la entidad competente en la que conste que están registrados en los siguientes listados o bases de datos:

1. Sistema de información de la Red para la Superación de la Pobreza Extrema Unidos (Siunidos) o la que haga sus veces.
2. Sistema de identificación para potenciales beneficiarios de los programas sociales SISBEN III o el que haga sus veces. *Claudio*
3. Registro Único de Población Desplazada (RUPD) o el que haga sus veces.

4. Censo de hogares damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, y de hogares localizados en zonas de alto riesgo, elaborados por los Consejos Municipales para la Gestión del Riesgo de Desastres (antes CREPAD) y refrendados por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD).

ARTICULO 2.1.8.3 Protocolización de certificados y/o documentos. Una vez acreditadas las condiciones señaladas en los artículos 2.1.8.1 y 2.1.8.2 del presente título, los notarios deberán incluir en la escritura pública respectiva que el negocio jurídico se encuentra exento de derechos notariales, de conformidad con el artículo 119 de la Ley 1753 de 2015 y protocolizar los certificados y/o documentos mencionados. Los referidos documentos serán suficientes para acreditar ante las Oficinas de Registro de Instrumentos público la exención de los derechos registrales”.

De acuerdo con las disposiciones mencionadas, a manera de conclusión, se tiene:

1. Aplicación de exenciones.

Las exenciones previstas en los artículos 33 y 34 de Ley 1537 de 2012 y 119 de la Ley 1753 de 2015 aplican para Vivienda de Interés Prioritaria VIP y Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA cuyo valor no supere los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70SMMLV) de conformidad con el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, o los valores máximos de las viviendas de interés prioritario, establecidos en el artículo 2.1.1.2.2. del presente decreto, para los departamentos de San Andres, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Vichada, Vaupés, Guainía, Putumayo y Chocó.

2. Acreditación de exenciones

Para acreditar las exenciones los interesados presentaran la siguiente información ante el notario:

Ley 1753 de 2015 artículo 119 Exenciones de pago de derechos notariales y registrales	Decreto 1895 de 2016. Acreditación de condición para exención de pago de derechos notariales y registrales
a) Constitución de propiedad horizontal, cuando todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sean viviendas de interés prioritario.	Certificación expedida por la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda en la que conste que todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, son viviendas de interés prioritario desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de viviendas”.
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.	Los interesados deberán acompañar al negocio jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.
c) Adquisición de viviendas de interés prioritario	Los interesados deberán acompañar al negocio

<p>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.</p>	<p>jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.</p>
<p>d) Constitución de hipoteca de viviendas de interés prioritario nuevas.</p>	<p>Los interesados deberán acompañar al negocio jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.</p>
<p>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.</p>	<p>Los interesados deberán acompañar al negocio jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.</p>
<p>f) Afectación a la vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de viviendas de interés prioritario nuevas.</p>	<p>Los interesados deberán acompañar al negocio jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.</p>
<p>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.</p>	<p>Los interesados deberán acompañar al negocio jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.</p>
<p>Ley 1537 de 2012 artículo 12 Acreditación población vulnerable</p>	<p>Decreto 1895 de 2016 Acreditación de condición para exención de pago de derechos notariales y registrales</p>
<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>	<p>Además de la acreditación de las condiciones establecidas en el artículo 2.1.8.1 del presente decreto, deberán presentar ante el notario correspondiente, una certificación emitida por la entidad competente en la que conste que están registrados en los siguientes listados o bases de datos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema de información de la Red Unidos para la Superación de la Pobreza Extrema (SIUNIDOS) o la que haga sus veces. 2. Sistema de identificación para potenciales beneficiarios de los programas sociales SISBEN III o el que haga sus veces. 3. Registro Único de Población Desplazada (RUPD) o el que haga sus veces. 4. Censo de hogares damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, y de hogares localizados en zonas de alto riesgo,

Claudia
[Handwritten signature]

elaborados por los Consejos Municipales para la Gestión del Riesgo de Desastres (antes CREPAD) y refrendados por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD).
--

3. Copias a expedir por las Notarías en los negocios jurídicos de VIP y VIPA

Las copias que deben expedir las Notarías de los negocios jurídicos relacionados con los casos especificados en el punto anterior, es el establecido por el artículo 31 del Decreto 188 de 2013, es decir, el equivalente a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa, teniendo en cuenta que tanto la Vivienda de Interés Prioritario VIP así como la Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores VIPA, son tipos de vivienda de interés social conforme lo establece el parágrafo del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015.

Igualmente la denominada “primera copia para el interesado” prevista en el parágrafo 1 del artículo 31 del Decreto 188 de 2013, 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, causará el equivalente a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa, conforme a lo establecido en el artículo 31 del Decreto 188 de 2013.

4. De la protocolización de documentos en escritura pública en el Programa de viviendas de interés prioritario (VIP) en el Programa de vivienda gratuita.

En atención a la finalidad del Programa de vivienda gratuita de viviendas de interés prioritario (VIP), los constructores dentro del programa referido, deberán previamente a la escritura de transferencia de derecho de dominio a los beneficiarios, presentar escritura pública separada ante el notario respectivo para su otorgamiento anexando para su protocolización los siguientes documentos:

- 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.

Nota: La protocolización en escritura pública de los anteriores documentos estará a cargo de los respectivos constructores-vendedores.

5. De la documentación anexa en escritura pública de transferencia de derecho de dominio a los beneficiarios del Programa de Vivienda Gratuita:

De acuerdo a lo establecido en el numeral 1º de este documento, una vez otorgada la escritura separada por el notario correspondiente, los constructores-vendedores deberán mencionar el número, la fecha y la notaría de ésta, en la escritura de transferencia de derecho de dominio a los beneficiarios del Programa de vivienda gratuita, para su otorgamiento anexando para su protocolización los siguientes documentos:

- a) Copia del recibo de pago de impuesto predial.
- b) Paz y salvo de contribución por valorización cuando aplique.
- c) Cuando aplique el paz y salvo por concepto de cuotas de administración.
- d) Paz y salvo por concepto de los servicios públicos de las viviendas.
- 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 de acuerdo con el artículo 1506 del Código Civil.
- f) Poder otorgado por el jefe del hogar con reconocimiento de firma y contenido y presentación personal a la sociedad Fiduciaria como vocera de patrimonio autónomo del Programa de vivienda gratuita, para constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9º de la Ley 1537 de 2012, y la afectación a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003.

6. De la protocolización de documentos en escritura pública de transferencia a los beneficiarios del Programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA).

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) 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.
- 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).

La protocolización en escritura pública de los anteriores documentos estará a cargo de los respectivos constructores-vendedores.

Para el Programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA), no se requerirá otorgar la escritura pública separada descrita en el numeral 1º de esta instrucción.

Para los programas de vivienda de interés prioritario adelantados por los municipios, distritos y/o departamentos, estas entidades deberán expedir certificación donde se garantice que se trata de vivienda de interés prioritario, adjuntándose a la solicitud de exención de derechos notariales o de registro y al acto sometido a calificación y registro.

7. De los Recaudos

Los Recaudos se deben cobrar conforme lo dispone el Decreto de Tarifas Notariales No. 0188 del 12 de febrero de 2013 en su artículo 50.

8. Calificación de documentos correspondientes al programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional de conformidad con la ley 1537 de 2012,

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 Bogotá S.A. suscribieron el Contrato de fiducia mercantil de administración y pagos 302 del 6 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 autónomo matriz”.

Bajo ese escenario la calificación de documentos en tratándose de viviendas de interés prioritaria, VIP, pertenecientes al programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional de conformidad con la Ley 1537 de 2012, debe ejecutarse en los siguientes términos:

a) 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.

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

Claudia

W. P. R.

denominado Fideicomiso XXXX – FIDUBOGOTÁ con NIT (xx del fideicomiso) (C. Co., 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 número 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 8º de la Ley 3ª de 1991.

De: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, FONVIVIENDA

A: Acuña Pérez Juan Guillermo C.C. XXX XXX

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 8º de la Ley 3ª de 1991.

De: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, FONVIVIENDA

A: Acuña Pérez Juan Guillermo C.C. XXXXXXX

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. En virtud del artículo 9º 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 9ª de 1989 y 3ª 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.

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 esté determinado en la escritura pública).

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

b) 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 7548 del 7 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 1537/2012).

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 num. 2 y 4 del Código de Comercio).

De: Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del Fideicomiso xxxxxxxxxxxxxxxx NIT XXXXXX.

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

Es 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 12 de 2014 emanada del despacho del Superintendente de Notariado y Registro.

9. Calificación de documentos correspondientes al programa de vivienda para ahorradores VIPA.

Los documentos que contienen las ventas de vivienda de interés prioritario para ahorradores se deben ejecutar en los siguientes términos:

COMPRAVENTA

Código naturaleza jurídica
0125 Compraventa

MODO DE ADQUISICIÓN. COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIPA) con SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA otorgado por FONVIVIENDA efectuada por la XXXXXXX, en su calidad de VOCERA DEL FIDEICOMISO XXXXXXXXXX con NIT (xx del fideicomiso).

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 los casos en que intervenga como vendedor un patrimonio autónomo, se debe tener en cuenta la instrucción administrativa número 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 estas viviendas 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 y el beneficiario del mismo.

Código naturaleza jurídica

LIMITACIÓN AL DOMINIO 0362 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA ARTÍCULO 21 DE LA LEY 1537 DE 2012, QUE MODIFICÓ EL ARTÍCULO 8º DE LA LEY 3ª DE 1991.

De: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, FONVIVIENDA

A: XXXXXXXXX C.C. XXX XXX

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 con el subsidio familiar de vivienda, el beneficiario deberá ofrecerla en primer término a la entidad otorgante del subsidio.

Código naturaleza jurídica

LIMITACIÓN AL DOMINIO 0369 DERECHO DE PREFERENCIA artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, que modificó el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991.

De: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, FONVIVIENDA

A: XXXXXXXXX C.C. XXXXXXXX

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. En virtud del artículo 9º de la Ley 1537 de 2012, en las viviendas adquiridas con subsidio, siempre se deberá constituir patrimonio de familia inembargable, en los términos de las leyes 9ª de 1989 y 3ª de 1991.

Código naturaleza jurídica

LIMITACIÓN AL DOMINIO 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, tiene estado civil casado o con unión marital de hecho vigente.

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. XXXXXXXXX

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

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

Finalmente es importante señalar que la presente Instrucción Administrativa es de obligatorio cumplimiento por parte de Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos y deroga las instrucciones administrativas Nos. 14 de 2014, 13 de 2015, 13 de 2016 y 20 de 2016.

Cordialmente,


JORGE ENRIQUE VÉLEZ GARCÍA
Superintendente de Notariado y Registro

Revisó: Diana Leonor Buitrago Villegas – Superintendente Delegada para el Registro *Diana B*
Claudia María Álvarez Uribe – Asesora Despacho Superintendente de Notariado y Registro *Claudia*
María Emma Orozco Espinosa – Superintendente Delegada para el Notariado *ufo*
Marcos Jaher Parra Oviedo – Jefe Oficina Asesora Jurídica *a*

Proyectó: María Clemencia Rangel Franco Prof. Especializado Superintendencia Delegada para el Registro