

SNR2018EE030137

Bogotá D.C., 20 de Junio de 2018

OAJ. 1330

**Consulta 2103 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
de la Superintendencia de Notariado y Registro****Para:** Señor**HECTOR MINA**

Carrera 4 No. 6 – 12 barrio Central

Miranda, Cauca

asovip_miranda@hotmail.com**Asunto:** Derecho de petición referido al cobro de tarifa de derecho notarial para VIP. Radicado interno ER034089 del 2018 CN005

Respetado Señor Mina

En atención a su escrito radicado con el número del asunto, por medio del cual invocando el derecho de petición solicita de esta Oficina Asesora Jurídica un concepto:

“[...] de por qué si la vivienda solo cuesta veintisiete millones de pesos, valor que está por debajo de los setenta salarios mínimos y está contemplada como una vivienda de interés social prioritario el notario argumenta que no lo es y que para hacerlo las alcaldías deben expedir una resolución, de ser así solicitamos a ustedes se nos mencione [...] cuál es el decreto reglamentario de esta ley que tiene que ver con este tema para que a pesar de que exista la licencia de construcción como vivienda VIP y que también podamos llevar la resolución el notario se niegue a elaborar la escritura, solicitamos explicación de cuál es el tratamiento en materia de precios para este tipo de situaciones que creemos que a pesar de que tengamos toda la

Pág. No. 1 

SNR2018EE030137

intensión de ayudarle a una persona de una familia en alto grado de vulnerabilidad para que pueda obtener una vivienda digna el notario se niegue a celebrar. [...] — además — si las escrituras se pueden hacer en cualquier parte del país porque se niegan a realizarla [...]"

Marco Jurídico

- Ley 1537 de 2012
- Decreto 2490 de 2012
- Decreto 1686 de 2013

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

En primer lugar, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los registradores de instrumentos públicos y notarios del país.

La Ley 1537 de 2012, constituye una expresión de inclusión social mediante la cual se facilita el acceso a vivienda digna por parte de familias de escasos recursos económicos. Esta normativa establece la estructura del sistema de financiación de vivienda de interés social y de interés prioritario, incentiva el ahorro destinado para tal fin y constituye el instrumento jurídico a partir del cual se fijan reglas y responsabilidades para los distintos actores que intervienen en dicha política.

El marco normativo trazado por la Ley 1537 de 2012, ha sido objeto de regulación en punto a su implementación; en tal medida, se expidieron Decretos (V.gr., 1921, 2045, 2088 y 2490 de 2012, 126, 872, 1686 y 2164 de 2013, Decreto Ley 890 de 2017) y resoluciones (P.e, 937 de 2012, 119 de 2015, 199 y 396 de 2017) las cuales se complementan y a la vez se entienden insertas en el horizonte temático de las

Pág. No. 2

SNR2018EE030137

Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 789 de 2002, 1114 de 2006, 1151 de 2007, 1687 de 2013 y 1753 de 2015.

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015 corresponde a un esfuerzo de compilación normativa del sector de vivienda, ciudad y territorio, que hace parte de una política pública gubernamental de simplificación orgánica del sistema nacional regulatorio, mediante el cual se racionaliza el ordenamiento jurídico y se fortalece la seguridad jurídica. Como quiera que es una norma que compila otras que se encuentran vigentes, no reemplaza el contenido de aquellas.

En ese orden de ideas, lo concerniente al subsidio de vivienda de interés prioritario SVIP, se encuentra definido a través de la Ley 1537 de 2012 que es la fuente legal y a partir del cual se deriva todo el componente normativo regulatorio sobre la materia.

La última norma en mención, en los capítulos II y III, dispone lo relativo al acceso efectivo a la VIP y al subsidio que aplica para el efecto; por su parte, el decreto 1921 de 2012 reglamenta entre otras cosas, la metodología para la localización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio de VIP en especie.

El artículo 22 del decreto 1921 mencionado, dispone:

"[...] ARTÍCULO 22. VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE. El Subsidio familiar de vivienda en especie que se asigne mediante el procedimiento establecido en el presente decreto, será hasta de setenta (70) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en cualquier parte del territorio nacional.

PARÁGRAFO. En los Departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, el Subsidio Familiar de Vivienda en Especie podrá superar el valor de 70 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), de acuerdo con las condiciones que para el



Pág. No. 3

SNR2018EE030137

efecto define el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y previa aprobación del mismo. [...]"

Posteriormente, el Decreto 2490 de 2012 en su artículo 1° y el Decreto 1686 de 2013, también en su artículo 1°, introdujeron una variante al umbral señalado por la norma anteriormente transcrita, en el sentido de extender la cobertura del subsidio en forma escalonada y hasta llegar a un 100%, permitiendo un tratamiento diferencial en su otorgamiento. Las disposiciones en cita son en su orden, del siguiente tenor:

"[...] Artículo 1°. Objeto. El presente decreto define el valor máximo que de manera diferencial podrán tener las viviendas de interés prioritario que se desarrollen en los departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada. [...]"

"[...] Artículo 2. Grupo de departamentos y valor de la vivienda de interés Prioritario por grupo. Los grupos de departamentos y el valor máximo de las viviendas de interés prioritario será el siguiente: 2.1. Grupo Uno. El primer grupo estará conformado por los departamentos de: San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Vichada, Vaupés y Guainía. El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 100 SMLMV. 2.2. Grupo Dos: El segundo grupo estará conformado por los departamentos de: Putumayo y Chocó. El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 80 SMLMV para el Departamento de Putumayo y 90 SMLMV para el Departamento de Chocó. [...]"

Ahora bien, en el marco de lo previsto por la Ley 1537 de 2012, es el municipio y/o el Distrito, el Ente Territorial que en primera instancia tiene a su cargo la calificación del proyecto o la vivienda como de interés prioritario, en atención a la intermediación respecto del suelo al cual refiere el objeto material de la norma, decisión que realiza bajo la dirección técnica del Departamento, quien se encarga de articular las políticas de orden nacional emitidas desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, todo ello, en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 4° de la norma en mención.


Pág. No. 4

SNR2018EE030137

Para concluir lo dicho hasta el presente, se tiene:

1. La norma marco que define el tema de acceso a la vivienda digna de interés prioritario bajo la modalidad de subsidio en especie, es la Ley 1537 de 2012.
2. El Decreto 1077 de 2015, corresponde a una recopilación normativa que no modifica el horizonte jurídico trazado por la Ley 1537 de 2012.
3. Los requisitos del sistema de subsidios para vivienda de interés prioritario en especie – VIPE, están señalados en la norma marco 1537 antes referida y el umbral de lo subsidiado se complementa con los Decretos Reglamentarios 2490 de 2012 y 1686 de 2013, del cual se puede afirmar que aplican para viviendas con un avalúo de hasta 70 smlmv, en todo el territorio nacional a excepción del departamento del Putumayo, el cual lo admite para vivienda con un avalúo de hasta 80 smlmv, Chocó, para vivienda de hasta un avalúo de 90 smlmv y los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Vichada, Vaupés y Amazonas, en los que el subsidio aplica en su totalidad por el avalúo del bien.
4. El Municipio o el Distrito, según el caso, es el encargado de certificar la condición de vivienda de interés social prioritario. Este aspecto también puede recaer en el Departamento, siempre que asuma directamente la gestión del proyecto VIP en su territorio y en todo caso, brindará la asistencia técnica respectiva y la articulación con las políticas impartidas desde el nivel central.

Señalado lo anterior, a su consulta **se responde:**

Primero. La norma no establece restricción al principio de rogación, pero a efectos de facilitar la intermediación al servicio notarial por parte del beneficiario del subsidio, las escrituras se extienden y otorgan en el círculo notarial que corresponda con la ubicación del inmueble.

Segundo. La condición de proyecto de vivienda de interés social prioritario VIP o la determinación de que el inmueble corresponde a esta categoría, se establece



Pág. No. 5

SNR2018EE030137

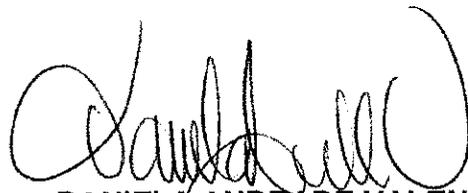
a partir de la certificación que entregue la entidad territorial donde se encuentre ubicado el predio.

Tercero. Los montos de cobertura del subsidio están dados por la normatividad de manera general en todo el territorio nacional hasta cubrir los *70 sm/mv*, con excepción de los departamentos de Putumayo, el cual podrá ir hasta *80 sm/mv* del valor del predio, Chocó, en el cual se extenderá hasta *90 sm/mv* y San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Vichada, Guainía y Vaupés en los cuales podrá cobijar la totalidad del valor del bien.

Finalmente, es conveniente que en atención a la temática, cualquier duda o inquietud relacionada con el acceso a la vivienda de interés social prioritario y las normas que regulan la materia, sea consultada ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a fin de obtener el pronunciamiento directamente de la Entidad competente.

En los anteriores términos se pronuncia esta Oficina y seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,



DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

*Proyectó: CARLOS ALFONSO TOSCANO MARTINEZ /Profesional Especializado
Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica*