



Asesoría

PROSPERIDAD
PARA TODOS

SNR2013EE020685

Consulta No. 2607 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señor
SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA
Coordinador Ejecutivo de la Veeduría Urbanística
E-mail veeduria@veeduriaurbana.org

Asunto: Derechos notariales y registrales en VIS y en VIP, CN - 02,
radicación ER031120 de fecha 05 de julio de 2013

Fecha: 29 de julio de 2013

Señor Gaviña Zapata:

En el asunto descrito consulta, si las tarifas notariales y registrales especiales (disminuidas) para la vivienda de interés social, tienen como requisito que la Licencia urbanística se haya otorgado específicamente para vivienda de interés social o si es suficiente que el precio de venta de dicha vivienda sea inferior a 135 salarios mínimos mensuales vigentes.

Lo anterior, por cuanto los notarios para efecto de aplicar las prerrogativas tarifarias, exigen que la Licencia Urbanística se haya otorgado expresamente para vivienda de Interés social.

Marco Jurídico:

Decreto 1469 de 2010

Ley 1450 de 2011

Ley 810

Ley 1537 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se cifan a los parámetros establecidos en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 -, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.



Esta Superintendencia a través de la Oficina Asesora Jurídica, tiene como funciones entre otras, la de emitir conceptos en el campo notarial y registral, y el concepto por usted solicitado tiene que ver con aspectos de competencia de las Curadurías Urbanas. Los conceptos en materia notarial que emita esta entidad, se darán en forma general y no para casos particulares y concretos.

El artículo 1° del Decreto 1469 de 2010, expresa: Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.....

Artículo 2°. *Clases de licencias.* Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa

Artículo 7°. *Licencia de construcción y sus modalidades.* Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:..."

Hoja No. 3
Sr. Sergio Mario Gaviria Zapata

Artículo 11. Régimen especial en materia de licencias urbanísticas. Para la expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:

a) La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radioayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya;

b) La ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco requerirá licencia el desarrollo de edificaciones de carácter transitorio o provisional que sean inherentes a la construcción de este tipo de proyectos.

2. No se requerirá licencia urbanística de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

De otra parte, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, que expresa: "OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente.

Quando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto define



el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.

PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano".

Vivienda de Interés Social.

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y el precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de créditos disponibles por parte del sector financiero y la suma de los fondos del estado destinado a los programas de vivienda. Artículo 91 de la Ley 388 de 1997"

Vivienda de interés social tipo 1 y tipo 2: De acuerdo al Plan de Desarrollo, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlmv). Los tipos de vivienda y sus rangos de valor en smlmv se presentan en el siguiente cuadro:

Tipos	Rango viviendas en smlmv
1	0 a 50 1/
1	0 a 40 2/
2	51 a 70 1/
2	41 a 70 2/
3	71 a 100
4	101 a 135

- 1/ En los municipios con población superior a 500.000 habitantes.
- 2/ En los municipios con población inferior a 500.000 habitantes.

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

La ley 812 de 2003, mediante la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo, estableció, entre otros aspectos, las directrices y lineamientos de la política del Gobierno



Hoja No. 5
Sr. Sergio Mario Gaviria Zapata

Nacional en materia de vivienda, e incorporó provisiones particulares relativas al Sistema de Vivienda de Interés Social y al Subsidio de Vivienda Familiar.

Atendiendo los anteriores postulados, el Decreto 975 de 2004 en el artículo 2º, ordinal 2.5, define la vivienda nueva aquella que deberá contemplar como mínimo, además del lote urbanizado, una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina, lavadero o acceso a éste, baño con sanitario, lavamanos y ducha; adicionalmente, deberán posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar dos espacios independientes para alcobas.

En cuanto se refiere a la vivienda usada, su definición no obra en norma de derecho positivo; empero el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial emitió un concepto jurídico, mediante oficio No. 1200-13-91667

Sobre este particular igualmente se ha pronunciado la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, mediante conceptos, de los que se infiere que vivienda de interés social, es aquella nueva o usada que se ajusta al precio máximo señalado en la ley, de donde se deduce que no es necesario que la VIS haga parte de un programa.

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", respecto al tema de consulta, establece:

"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".

Artículo 7º. Adquisición de proyectos de vivienda nueva. Los promotores y/o constructores, y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva, ya sea que se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las respectivas licencias urbanísticas, y siempre y cuando cumplan con los requisitos de precio y calidad que se determinen en las convocatorias que se realicen para su adquisición.

Igualmente, los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio.

Artículo 8º. Administración de los recursos del subsidio. Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y aquellos que asignen los entes territoriales, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno



Nacional, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad territorial respectiva o la entidad que determine el Gobierno Nacional, con el fin de promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes. En todo caso, para el desembolso el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante.

Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la entidad que los tenga a su cargo, a los patrimonios autónomos a los que hace referencia el presente artículo. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios.

Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos, constituidos para el desarrollo de proyectos de vivienda, y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de los referidos proyectos.

Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada u organismos internacionales de cooperación, podrán entregar bienes o transferir directamente recursos, a los patrimonios autónomos que se constituyan en desarrollo de la presente ley, a título gratuito sin que se requiera para ello el requisito de insinuación.

Los recursos para atención en vivienda, previstos en de de la Ley 1448 de 2011, podrán formar parte de los patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con este artículo, siempre y cuando estén destinados a otorgar subsidios de vivienda en especie a población desplazada adicionales a los que otorgaría según la regla de distribución que el Gobierno Nacional reglamentará de acuerdo con lo establecido en esta ley.

Parágrafo 1°. En el caso en que la entidad otorgante del subsidio tome la decisión de no prorrogar la vigencia de los mismos, previo a su vencimiento deberá surtir un proceso de notificación a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y en el reglamento que para el efecto expida el Fondo Nacional de Vivienda.

Parágrafo 2°. Las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), pueden aportar los terrenos de su propiedad para el programa de acceso efectivo a la Vivienda de Interés Prioritario, siempre y cuando sus afiliados cumplan con los criterios de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional.

Artículo 10. Transferencia, entrega y legalización de las viviendas. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere al sector urbano, y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en lo que se refiere al sector rural, definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio en especie a

Hoja No. 7
Sr. Sergio Mario Gaviria Zapata

los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.

Artículo 12. Subsidio en especie para población vulnerable. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, **se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.**

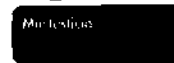
Sin perjuicio de lo anterior, la asignación de las viviendas a las que hace referencia el presente artículo beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema, b) que esté en situación de desplazamiento, c) **que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias** y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducia o patrimonio autónomo que se constituya.

Parágrafo 4°. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social elaborará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema, o los demás que se definan por parte del Gobierno Nacional. Con base en este listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie con la participación del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, de los alcaldes y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Fondo Nacional de Vivienda, en los municipios y distritos donde se adelanten los proyectos de Vivienda de Interés Social prioritario.

Tratándose de la identificación de los hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, los alcaldes municipales y distritales entregarán, al Departamento Administrativo para la Prosperidad Social y al Fondo Nacional de Vivienda, el listado de hogares potencialmente beneficiarios teniendo en cuenta, entre otros, lo previsto en el artículo 5° de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989.

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, afección 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.

El artículo 66 de la Ley 1537 de 2012, dispone: " Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial el artículo 9° de la Ley 632 de 2000 y el artículo 18 de la Ley 1066 de 2006".

Los requisitos de las escrituras públicas contentivas de Compraventa de Viviendas de Interés Social Prioritario, son los mismos que para cualquier escritura, (con las excepciones señaladas en el artículo 45 de la ley 9ª de 1989), en éstas se debe constituir Patrimonio de Familia, e igualmente afectarla a Vivienda Familiar; además, debe existir una cláusula en la que se consigne que "El inmueble objeto de esta compraventa es una VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO de conformidad con la Ley 1537 de 2012, según certificación expedida por los Municipios, Distritos y/o Departamentos. (parágrafo del artículo 1° del Decreto 2088 de 2012).

El artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 expresa, el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

(...)

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula Inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. (...)



Hoja No. 9
Sr. Sergio Mario Gaviria Zapata

Parágrafo 1º. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2º. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000" (negrilla fuera de texto)

La norma anterior, no consagra el deber de consignar en la escritura pública "la obligación de residir o habitar la vivienda durante 10 años; la prohibición de transferir y el derecho de preferencia...", pero como es obligación del Registrador de Instrumentos Públicos el inscribirla en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, para que esto sea viable, es necesario que conste en la respectiva escritura pública.

En consecuencia, en la escritura pública debe consignarse todas las cláusulas alusivas al subsidio, prohibiciones y obligaciones.

La ley 1537 de 2012, rige desde su promulgación, por consiguiente los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deben dar aplicación a los artículos 33 y 34 de la citada ley.

La exención de que trata los artículos 33 y 34, son para todas las Viviendas de Interés Social Prioritario, siempre y cuando cumplan con los requisitos señalados en la ley en mención.

Lo concerniente a los artículos 33 y 34, no requiere de reglamentación alguna, toda vez que la ley es clara al respecto, en el sentido de manifestar que todo lo relacionado con VIP no causan derechos notariales ni registrales.

El Decreto 3432 de 2011 en su artículo 2º que modifica el artículo 29 del decreto 1681 de 1996, normatividad recogida en el Decreto 188 de 2013, señala:

"Artículo 2o. Modificación del artículo 29 del Decreto 1681 de 1996. Modifícase el artículo 29 del Decreto 1681 de septiembre 16 de 1996, "por el cual se fijan derechos por concepto del ejercicio de la función notarial y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

"Artículo 29. De los recaudos. Los notarios recaudarán de manera directa de los usuarios por la prestación del servicio, por cada escritura exenta y no exenta de pago de derechos notariales y de acuerdo a su cuantía, los siguientes porcentajes del Salario



Cuantía

Actos sin cuantía y escrituras exentas de pago de derecho 1.50% del SMMLV notarial

De \$0 hasta \$100.000.000,00	2.25% del SMMLV
De \$100.000.001,00 hasta \$300.000.000,00	3.40% del SMMLV
De \$300.000.001,00 hasta \$500.000.000,00	4.10% del SMMLV
De \$500.000.001,00 hasta \$1.000.000.000,00	5.60% del SMMLV
De \$1.000.000.000.001,00 hasta \$1.500.000.000,00	6.60% del SMMLV
De \$1.500.000.001,00 en adelante	7.50% del SMMLV

Parágrafo 1o. Distribución del Recaudo. La suma recaudada se distribuirá así:

El cincuenta por ciento (50%) del valor recaudado para la Superintendencia de Notariado y Registro y el otro cincuenta por ciento (50%) del valor recaudado para el Fondo Cuenta Especial del Notariado”.

No obstante, ser las escrituras públicas contentivas de compraventa o de cualquier acto jurídico de Viviendas de Interés Social Prioritario, una escritura exenta del pago de derechos notariales, no la exime del pago de los recaudos contemplados en el decreto 3432 de 2011, anteriormente transcrito.

En conclusión, para efecto de 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 1° del Decreto 2088 de 2012), en la que conste que son Viviendas de Interés Social Prioritario.

De otra parte, es necesario tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1579 de 2012, que expresa: "Oportunidad especial para el registro. La hipoteca y el Patrimonio de Familia sólo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento".

En conclusión, si la escritura pública a que alude en su escrito es contentiva de Vivienda de Interés Prioritario y cumple con todos los requisitos de la Ley 1537 de 2012, está exenta del pago de derechos notariales, a excepción de los recaudos y también está exenta del pago de derechos de registro.

Si se trata de una escritura de Vivienda de Interés Social, se le aplicaría lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 188 de 2013, que expresa: " **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 que intervengan personas particulares, naturales o jurídicas, se causarán derechos notariales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa..."





Hoja No. 11
Sr. Sergio Mario Gaviria Zapata

Entonces tenemos que para efecto de liquidar los derechos notariales en Viviendas de Interés Social y las Viviendas de Interés Prioritario, no se requiere que en las Licencias Urbanísticas se consigne que se trata de Viviendas de Interés Social.

Atentamente,

Marcos Jaher Parra Oyiedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Gladys E. Vargas B.
29-07-13