

RESOLUCIÓN NÚMERO 0119 DE 2015

(febrero 25)

por la cual se definen las condiciones para la transferencia, entrega y legalización de subsidio familiar de vivienda urbana en especie.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 59 de la Ley 489 de 1998 y el numeral 18 del artículo 6° del Decreto-ley 3571 de 2011, en desarrollo del artículo 10 de la Ley 1537 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que 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, facultó en su artículo 6° al Fondo Nacional de Vivienda para constituir patrimonios autónomos que administraran recursos destinados al desarrollo o adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario.

Que el artículo 8° de la Ley 1537 de 2012 señaló que, previa autorización de la entidad otorgante de los subsidios familiares de vivienda en dinero que hubieren sido asignados antes de la entrada en vigencia de la ley, tales subsidios podrían ser transferidos a los patrimonios autónomos a los cuales se refiere al numeral anterior, cuando el beneficiario cumpla con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional.

Que el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012 dispuso que “*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*”.

Que el párrafo 2° del artículo 12 de la Ley 1537 de 2012 establece: “*En todo caso, el valor de la vivienda otorgada a título de subsidio en especie podrá superar el valor del subsidio que haya sido asignado en dinero antes de la entrada en vigencia de la presente ley, cuando el mismo sea aportado a los patrimonios por parte de sus beneficiarios*”.

Que el Gobierno Nacional creó el programa de vivienda gratuita para la población más vulnerable del país, el cual fue inscrito en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Nacional (BPIN), incorporando como meta la entrega de 100.000 viviendas gratuitas a título de subsidio familiar de vivienda en especie.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, el Fondo Nacional de Vivienda suscribió el Contrato de fiducia mercantil número 302 de 2012 con la Fiduciaria Bogotá, el cual tiene por 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”*.

Que el numeral 0.1.10 del Contrato de fiducia mercantil número 302 de 2012 establece que el Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita constituirá patrimonios autónomos derivados para el desarrollo de proyectos de construcción, cuando se aporten lotes por parte de las entidades territoriales.

Que en ejecución del contrato de fiducia mercantil, la sociedad fiduciaria ha dado inicio a procesos de selección que tienen por objeto la adquisición de viviendas que se desarrollen en proyectos privados, e igualmente ha iniciado otros procesos cuyo propósito es la selección de constructores que desarrollen proyectos de vivienda de interés prioritario en terrenos previamente aportados por las entidades públicas a los patrimonios autónomos que se constituyan para el efecto.

Que el artículo 7° de la Ley 1537 de 2012 dispone: *“(…) 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”*.

Que Fonvivienda ha suscrito convenios interadministrativos con entidades territoriales que se han comprometido a enajenar viviendas al Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita o los patrimonios autónomos que este constituya, con el fin de ser entregadas a título de subsidio en especie a los beneficiarios a los cuales hace referencia la Ley 1537 de 2012.

Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1921 de 2012, cuyo objeto es *“reglamentar la metodología para la focalización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda 100% en especie (SFVE), así como los criterios para la asignación y legalización del referido subsidio, en el marco del programa de vivienda gratuita dirigido a los hogares de que trata el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012”*.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 21 del Decreto 1921 de 2012, corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere al sector urbano, definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio en especie a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario.

Que el Decreto 2481 de 2014 modificó el artículo 4° del Decreto 847 de 2013 que estableció las responsabilidades de los hogares beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana en Especie (SFVE), en el marco del Programa de Vivienda Gratuita, así como el procedimiento para su restitución, cuando sea el caso.

Que de acuerdo con lo anterior y con el fin de facilitar la aplicación y racionalización de los trámites, se hace necesario realizar modificaciones a las condiciones y procedimientos para la transferencia, entrega y legalización del subsidio familiar de vivienda urbana en especie, a los beneficiarios del programa de vivienda gratuita implementado por el Gobierno Nacional, en los diferentes esquemas que se han generado para la adquisición de viviendas de interés prioritario y para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario a través del Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita o los patrimonios autónomos derivados que este constituya.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I

Transferencia, entrega y legalización de viviendas adquiridas a título de compraventa, a favor de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en Especie (SFVE)

Artículo 1°. *Adquisición de viviendas a favor de los beneficiarios del SFVE.* El Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita - adquirirá las viviendas que se desarrollen en proyectos privados que hayan sido seleccionados por el Comité Técnico del mencionado Fideicomiso, o las que sean vendidas por parte de las entidades territoriales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 1537 de 2012, mediante Escritura Pública a la cual deberán comparecer quienes determine el contrato de promesa de compraventa que se haya celebrado para el efecto y deberá suscribirse dentro del término establecido en el mismo documento.

Cuando, para el momento en que deba suscribirse la Escritura Pública de compraventa, exista resolución de asignación del SFVE, emitida por el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), y la misma se encuentre en firme, en la Escritura Pública respectiva se establecerá que la vivienda se adquiere para el beneficiario del SFVE, de conformidad con lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil, siempre y cuando el referido beneficiario haya cumplido los siguientes requisitos:

- 1.1. Haya manifestado expresamente la aceptación de la adquisición que se hace a su favor.
- 1.2. El jefe del hogar, haya otorgado poder debidamente autenticado, a la sociedad fiduciaria para constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012.
- 1.3. Haya asistido a la diligencia de reconocimiento de la vivienda que será adquirida a su favor, y haya suscrito el acta que se establezca para el efecto por parte de Fonvivienda, indicando si acepta o no la vivienda asignada a título de subsidio 100% en especie.

El certificado de existencia de la vivienda, emitido por el supervisor designado o contratado por el Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita, la resolución mediante la cual se le asignó el subsidio familiar de vivienda, así como los documentos a los que hacen referencia los numerales 1.1 a 1.3 de este artículo deberán protocolizarse con la Escritura Pública de compraventa a favor del beneficiario.

En la Escritura Pública de adquisición se deberá constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012, se deberá incorporar la prohibición que tiene el beneficiario del SFVE, de transferir cualquier derecho real sobre la solución de vivienda, o dejar de residir en ella de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 e igualmente se incluirá la obligación expresa, clara y exigible, por parte del beneficiario del SFVE, de transferir la vivienda a la entidad otorgante del referido subsidio, en el caso en que esta revoque el subsidio, por la ocurrencia de cualquiera de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos, para tal efecto.

En las escrituras públicas de adquisición se solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, que aparezca como titular del derecho de dominio el beneficiario del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio de que se aclare que el comprador ha sido el Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita.

Parágrafo 1°. Los documentos correspondientes a la ejecución del respectivo proyecto de vivienda, tales como reglamentos de propiedad horizontal, individualización catastral, garantía de estabilidad de las viviendas y demás documentos que deban protocolizarse en las escrituras públicas con ocasión del Programa de Vivienda Gratuita, deberán sujetarse a las normas e instructivos emitidos por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Parágrafo 2°. Las Escrituras Públicas de compraventa que se suscriban a favor de los beneficiarios del Programa de Vivienda Gratuita, deberán hacer mención de la escritura pública que protocolizó los documentos a que hace referencia el parágrafo primero de este artículo.

Artículo 2°. *Recibo material de las viviendas.* La entrega material de las viviendas a los beneficiarios deberá realizarse el día de la firma de la Escritura Pública de compraventa. Fonvivienda señalará el formato de acta de recibo material de las viviendas, para los eventos a los que hace referencia el presente artículo.

En el acto de entrega material de la vivienda se entregarán las llaves y los manuales de usuario de la misma.

Artículo 3° *Legalización del subsidio familiar de vivienda en especie.* Cuando el subsidio familiar de vivienda en especie sea una vivienda adquirida y recibida de acuerdo con lo establecido en los artículos 1° y 2° de la presente resolución, se entenderá legalizado con los siguientes documentos:

3.1. El certificado de tradición y libertad en el cual aparezca inscrito como titular del derecho de dominio el beneficiario del SFVE, el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012 y la prohibición, de enajenar cualquier derecho real de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

3.2. El acta de recibo material de la vivienda debidamente suscrita por el beneficiario del SFVE y por quienes indique Fonvivienda en el formato al que hace referencia el artículo segundo de la presente resolución.

CAPÍTULO II

Transferencia, entrega y legalización de viviendas adquiridas a título de compraventa, a favor de los patrimonios autónomos

Artículo 4°. *Adquisición de viviendas por parte del fideicomiso – programa de vivienda gratuita o de los patrimonios autónomos que este constituya.* Previa autorización del Comité Fiduciario del Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita, este podrá constituir patrimonios autónomos derivados a los cuales podrá transferir las viviendas, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del SFVE. El patrimonio autónomo derivado que permita cumplir este propósito deberá estar constituido para el momento de la adquisición de la(s) vivienda(s).

Cuando, dentro del término establecido en el contrato de promesa de compraventa que se haya celebrado para el efecto, no exista resolución de asignación en firme emitida por Fonvivienda, en la cual se determinen los beneficiarios de las viviendas a adquirir, o cuando los beneficiarios no hayan aportado los documentos a los que hacen referencia los numerales 1.1 a 1.3 del artículo primero de la presente Resolución, se establecerá en la escritura pública de adquisición que el Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita adquiere para el patrimonio autónomo derivado que se haya constituido para el efecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 1506 del Código Civil.

En las escrituras públicas de adquisición se solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, que aparezca como titular del derecho de dominio el patrimonio autónomo derivado antes mencionado, sin perjuicio de que se aclare que el comprador ha sido el Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita.

La sociedad fiduciaria vocera del patrimonio autónomo derivado deberá suscribir el acta de recibo material de la misma, a más tardar el día de la firma de la escritura pública que protocolice el contrato de compraventa.

Artículo 5°. *Transferencia y entrega de viviendas a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.* Cuando patrimonios autónomos derivados que constituya el Fideicomiso - Programa de Vivienda Gratuita sean propietarios de la vivienda, el respectivo Fideicomiso procederá a transferir, a título de subsidio en especie, las viviendas a los beneficiarios, mediante Escritura Pública que deberán suscribir la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo respectivo y el beneficiario del SFVE.

En la Escritura Pública de transferencia a título de SFVE se deberá constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012 e incluir la prohibición que tiene el beneficiario del SFVE de transferir cualquier derecho real de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, caso en el cual se hará efectiva la condición resolutoria y, en consecuencia, la entidad otorgante del SFVE lo revoque por la ocurrencia de cualquiera de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos, para el efecto. Así mismo, deberá protocolizarse el certificado de existencia de la vivienda y el acta de diligencia de reconocimiento de la misma, suscrita por el beneficiario del SFVE, indicando si acepta o no la vivienda asignada a título de subsidio 100% en especie, en el formato que para el efecto establezca Fonvivienda.

Cuando se presente la situación prevista en el presente artículo, la entrega de las llaves de la vivienda y de los manuales de usuario de la misma se realizará en el momento de la firma de la Escritura Pública y de esta situación se dejará constancia

dentro del texto de la respectiva Escritura. En consecuencia, la vivienda se entenderá recibida materialmente al momento de la firma de la Escritura Pública.

El beneficiario del SFV podrá otorgar poder a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita o al patrimonio autónomo propietario de la vivienda, para que suscriba en nombre de aquel la escritura pública de transferencia de la vivienda, evento en el cual el beneficiario del SFV deberá firmar acta de entrega de la misma, recibiendo las llaves de la vivienda y los manuales de usuario dejando constancia de esta situación dentro del texto de la respectiva Escritura.

En las escrituras públicas de transferencia de las viviendas a los beneficiarios del SFVE se solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, que aparezca como titular del derecho de dominio el beneficiario del SFVE, quien la adquiere a título de subsidio en especie de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012 y de conformidad con el artículo 1506 del Código Civil.

Artículo 6°. *Legalización del subsidio familiar de vivienda en especie.* Cuando el subsidio familiar de vivienda en especie sea una vivienda transferida y entregada de acuerdo con lo establecido en los artículos 4° y 5° de la presente Resolución, se entenderá legalizado el SFVE con el certificado de tradición y libertad en el cual aparezca inscrito como titular del derecho de dominio el beneficiario del SFVE, el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012 y la prohibición de enajenar cualquier derecho real de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

CAPÍTULO III

Transferencia, entrega y legalización de viviendas construidas en predios aportados por entidades públicas

Artículo 7°. *Transferencia y entrega de viviendas a los beneficiarios y legalización del subsidio familiar de vivienda en especie.* Cuando la vivienda a transferir a título de subsidio en especie sea construida en el marco de contratos de obra suscritos por patrimonios autónomos derivados, constituidos por el Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita, se procederá a suscribir escritura pública que deberá firmar la sociedad fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo derivado respectivo y el beneficiario del SFVE.

En la escritura pública de transferencia a título de SFVE se deberá constituir el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012, e igualmente incluir la prohibición que tiene el beneficiario del SFVE de enajenar cualquier derecho real de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, caso en el cual se hará efectiva la condición resolutoria y, en consecuencia, la entidad otorgante del SFVE lo revoque por la ocurrencia de cualquiera de los eventos establecidos en la Ley y en sus reglamentos, para el efecto. Así mismo, deberá protocolizarse el certificado de existencia de la vivienda y el acta de reconocimiento de la misma, suscrita por el beneficiario del SFVE, en el formato que para el efecto establezca Fonvivienda.

La entrega material de las viviendas a los beneficiarios podrá realizarse antes de la suscripción de la escritura pública de transferencia, siempre y cuando exista autorización del Comité Técnico del fideicomiso, certificado de existencia de las viviendas, resolución de asignación de beneficiarios y acta de sorteo de la unidad de vivienda. En todo caso, la entrega material deberá hacerse a más tardar el día de la firma de la escritura pública.

El beneficiario del SFV podrá otorgar poder a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso – Programa de Vivienda Gratuita o al patrimonio autónomo propietario de la vivienda, para que suscriba en nombre de aquel la escritura pública de transferencia de la vivienda, evento en el cual el beneficiario del SFV deberá firmar acta de entrega de la misma, recibiendo las llaves de la vivienda y los manuales de usuario dejando constancia de esta situación dentro del texto de la respectiva escritura.

Cuando se transfieran y entreguen viviendas de acuerdo con lo establecido en el presente artículo, el SFVE se entenderá legalizado con el folio de matrícula inmobiliaria en el cual aparezca inscrito como titular del derecho de dominio el beneficiario del SFVE, el patrimonio de familia al que hace referencia el artículo 9° de la Ley 1537 de 2012 y la prohibición de enajenar cualquier derecho real de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

CAPÍTULO IV Otras disposiciones

Artículo 8°. *Resolución de asignación.* Las resoluciones de asignación de SFVE emitidas por Fonvivienda establecerán que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6° y el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, la transferencia del derecho de dominio de las viviendas se realizará de conformidad con lo establecido en la presente resolución.

En todo caso, la resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda por parte de Fonvivienda deberá protocolizarse en la Escritura Pública de adquisición para el beneficiario del SFVE o de transferencia a título de SFVE al mismo, y la mencionada Escritura Pública deberá suscribirse dentro del término de vigencia del subsidio.

Artículo 9°. *Certificados para la exención de derechos notariales y registrales.* Previo al inicio de los trámites de escrituración a los que hace referencia la presente Resolución, la sociedad fiduciaria deberá solicitar la(s) certificación (nes) a la(s) que hace referencia el Decreto 2088 de 2012, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 10. *Legalización de subsidios familiares de vivienda en dinero, aportados por los beneficiarios de subsidios familiares de vivienda en especie.* Cuando los hogares que resulten beneficiarios del SFVE adicionalmente hayan sido beneficiarios de Subsidios Familiares de Vivienda en dinero, por parte de Fonvivienda, antes de la entrada en vigencia de la Ley 1537 de 2012, deberá cumplirse el procedimiento establecido en el artículo 25 del Decreto 1921 de 2012 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Una vez surtido este procedimiento, los subsidios familiares de vivienda otorgados por Fonvivienda, antes de la entrada en vigencia de la Ley 1537 de 2012, se entenderán legalizados cuando se cumplan los presupuestos establecidos en la presente resolución para la legalización del SFVE.

Artículo 11. *Vigencia y derogatoria.* La presente resolución rige a partir de su publicación y deroga en su totalidad la Resolución 937 de 2012.

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 25 de febrero de 2015.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Luis Felipe Henao Cardona.

(C. F.).

Nota: Este documento fue tomado directamente de la versión PDF del Diario Oficial 49.444 del jueves 5 de marzo del 2015 de la Imprenta Nacional (www.imprenta.gov.co)