

CIRCULAR 606

Bogotá D.C., Noviembre 25 de 2022

Para: Registradores de Instrumentos Públicos, funcionarios de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, Notarios del país, funcionarios que ejercen labores de liquidación de derechos de registro y Grupo REL.

De: Superintendencia Delegada para el Registro y Dirección Técnica de Registro

Asunto: TARIFAS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Cordial saludo,

De manera atenta nos dirigimos a ustedes con la finalidad de aclarar la aplicación de las tarifas de registro relacionadas con las viviendas de interés social.

Mediante Resolución No. 02170 del 28 de febrero de 2022, la Superintendencia de Notariado y Registro actualizó las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictaron otras disposiciones. Allí, el artículo 15 dispuso:

“Artículo 15. Vivienda de Interés social y reforma agraria. En los negocios jurídicos de adquisición, adquisición con leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, declaración de construcción con subsidio, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar, derecho de preferencia y prohibición de transferencia, bien sea que consten en un mismo instrumento o en instrumentos separados, referidos a la adquisición de vivienda nueva de interés social, en las que intervengan entidades públicas o, personas naturales se causarán derechos registrales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en los literales a y b del artículo 1° de esta resolución, siempre que el valor del bien no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), de conformidad con el valor consignado en el documento. Para lo establecido en el presente inciso deberá darse aplicación a las disposiciones de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que regulan la materia.

Se causarán derechos registrales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa, en los contratos de compraventa e hipoteca que consten en un mismo instrumento o en instrumentos separados relacionados con la adquisición de inmuebles mediante negociación voluntaria de tierras entre campesinos y propietarios para desarrollar Unidades Agrícolas Familiares con subsidios otorgados por el INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras, o en la negociación directa de tierras o mejoras por parte de dicho organismo, en cumplimiento de los fines de interés social y utilidad pública consagrados en la Ley de Reforma Agraria.

Parágrafo 1. La expedición del certificado de tradición solicitado por la inscripción de alguno de los actos o contratos a que se refiere el presente artículo tendrá un valor equivalente a la mitad del señalado en el literal a) del artículo 12 de esta resolución.

Parágrafo 2. Entiéndase la aplicación de la presente tarifa especial únicamente para aquellos casos donde se otorga un subsidio por parte del Estado, directamente o por intermedio de las cajas de compensación familiar.”

Mediante oficio bajo radicado No. SNR2022ER115374 del 07 de septiembre de 2022 el Dr. Edgar José Namen Ayub, Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, solicitó concepto a la Entidad sobre el cobro de derechos de registro en viviendas VIS.

La Oficina de Asesora Jurídica de esta Entidad a través de oficio No. SNR2022EE124008 del 20 de octubre de 2022(copia anexa), profirió concepto sobre “*derecho de registro en viviendas VIS*”, en el que, entre otros asuntos manifestó:

“(...) Como bien se menciona en la solicitud de concepto el artículo 15 de la Resolución 02170 del 28 de febrero de 2022(...) el monto límite para la aplicación de lo dispuesto en dicho artículo es, en principio, el equivalente a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)

*No obstante, en el texto del mismo artículo se aclara que **para lo establecido en el presente inciso deberá darse aplicación a las disposiciones de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que regulan la materia.***

Así el artículo 15 de la Resolución 02170 del 28 de febrero de 2022, no debería leerse de manera fraccionada o aislada con el conjunto de normas que rigen la correcta prestación del servicio registral, es (sic) especial considerando que los Registradores de

Instrumentos Públicos tienen el deber y la función de velar por la debida observancia de las normas que rigen su función, como se indica en el siguiente aparte (...).

“Conforme lo manifestado en la solicitud de concepto, la liquidación de los derechos de registro a través de REL, ha generado inconvenientes, por lo que se remitirá copia de esta concepto a la Dirección Técnica de Registro, para que en ejercicio de las competencias asignadas a esa dependencia (...) adelanten las actuaciones correspondientes, bien sea a través de una circular aclarando la aplicación del artículo 15 de la Resolución 02170 del 28 de febrero de 2022, o una modificación de dicha Resolución incorporando las disposiciones del Decreto 1607 del 5 de agosto de 2022, o la norma que lo modifique o sustituya” (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

En mesa de trabajo del 18 de noviembre de 2022, llevada a cabo entre la Dirección Técnica de Registro, Superintendencia Delegada para el Notariado, la Superintendencia Delegada para el Registro, la Dirección Administrativa y Financiera y la Oficina Asesora Jurídica de la SNR, se precisó que, con fundamento en el contenido del Decreto 1607 de 2022, deberá darse una interpretación integral a lo dispuesto en la normatividad vigente en lo relativo a la liquidación de los derechos de registro de las viviendas de interés social, tal y como se indica a continuación:

- El artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 dispone que la vivienda de interés social se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y su valor no excede de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).
- Excepcionalmente, por previsión legal, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno Nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMLMV), exclusivamente en los municipios donde se encuentre presión en el valor del suelo que genere dificultades en la provisión de la vivienda de interés social.
- Los Decretos 1467 de 2019 y 1607 de 2022, por medio de los cuales, respectivamente se adicionó y modificó el artículo 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015, señalaron que el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes para las viviendas que se ubiquen en las siguientes aglomeraciones y municipios:

Aglomeración	Municipios
Bogotá (14 municipios)	Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Tabio, Tocancipá, Zipaquirá
Medellín (9 municipios)	Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Medellín, Sabaneta.
Cali (5 Municipios)	Cali, Calendaría, Jamundí, Puerto Tejada, Yumbo
Barranquilla (10 municipios)	Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad
Cartagena (3 municipios)	Cartagena, Clemencia, Turbaco
Bucaramanga (4 municipios)	Bucaramanga, Floridablanca, Girón Piedecuesta
Cúcuta (4 municipios)	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario

En este orden de ideas, de conformidad lo expuesto, se precisa el contenido del artículo 15 de la Resolución No. 02170 del 28 de febrero de 2022, en el sentido de que el límite de ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) que allí se mencionan como tope para acceder a la tarifa especial, continúan aplicándose en aquellos municipios y/o distritos **no** relacionados en artículo 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1607 de 2022.

Igualmente, se concluye que en los municipios y/o distritos establecidos en el artículo 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015, el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de CIENTO CINCUENTA (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por lo cual en el proceso de registro podrán acceder a la tarifa especial contenida en el artículo 15 de la Resolución 02170 de 2022.

Finalmente, también resulta necesario hacer mención a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.2.2. del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 949 de 2022, en donde se contemplaron las características especiales de las viviendas de interés social y de interés social prioritario que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana o áreas de tratamiento de renovación urbana.

El artículo en mención contempló de forma clara que “[c]uando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales

mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos legales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades o en programas y/o proyectos de renovación urbana definidos en los respectivos planes de ordenamiento territorial”.

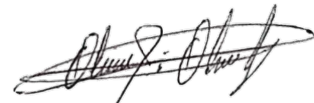
En ese orden de ideas, también se consideran Viviendas de Interés Social aquellas que se ubiquen en los distritos o municipios señalados en el artículo 2.1.9.1. del Decreto 1077 de 2015, que superen los ciento cincuenta (150) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, pero iguales o inferiores a ciento setenta y cinco (175) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, siempre y cuando se ubiquen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana, en cualquier modalidad, o en programas o proyectos de renovación urbana definidos por los Planes de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia, en el caso en mención también se aplicará lo dispuesto en el artículo 15 de la Resolución No. 02170 del 28 de febrero de 2022.






Cordialmente,



ALEJANDRO LARREAMENDY JOERNS
Superintendente Delegado para Registro



OLMAN JOSÉ OLIVELLA MEJÍA
Director Técnico de Registro

Revisó: María Leonor Guerrero Fiquitiva - Coordinadora Legal DTR 
Diana Katherine Hurtado Robayo DTR 
Laura Daniela Díaz Forero DTR 
Efrén Cruz DAF 
Juan Andrés Medina Cifuentes - SDN 

Proyectó: Carlina Gómez Durán - Abogada Contratista DTR 