

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 16-02-2024 08:05
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0007348 Folio Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / NIDIA ISABEL RODRIGUEZ SALAZAR
DESTINO LUIS FELIPE RODRIGUEZ BRINEZ / SUPERSUBSIDIO
ASUNTO RESPUESTA CONSULTA GIRO DE LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA -
OBS

2024EE0007348



Señor

Asunto: Consulta: Giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda – Certificado de existencia.
Radicado 2024ER0001091 del 04/01/2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 05/01/2024.

Respetado señor:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes sobre los costos derivados del certificado de existencia solicitado por las Cajas de Compensación Familiar para el desembolso del subsidio familiar de vivienda, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Consideraciones:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.²

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

Consulta:

«(...) ¿quién debe asumir los costos derivados del certificado de existencia como lo es la visita de habitabilidad que es requerido por la Caja de Compensación para el desembolso del subsidio familiar de vivienda incluido dentro de la forma de pago del inmueble o si en este caso opera la voluntad de las partes y se puede pactar en los contratos suscritos quien los debe asumir?» (sic)

En primer lugar, resulta relevante insistir en que la respuesta de esta Oficina es una opinión, concepto o apreciación general que no constituye decisión frente a controversias ni tiene el alcance de dictamen, precisado lo anterior, para efectos de abordar el interrogante es pertinente remitirse al artículo 2.1.1.1.1.5.1.1. del Decreto 1077 de 2015, respecto al giro del subsidio familiar de vivienda dispuso:

«ARTÍCULO 2.1.1.1.1.5.1.1. Giro de los recursos. Cuando no seriere uso de la facultad del giro anticipado del Subsidio Familiar de Vivienda de que tratan los artículos 2.1.1.1.1.5.1.2 y 2.1.1.1.1.5.1.3 de la presente sección, la entidad otorgante girará el valor del mismo en favor del oferente de la solución de vivienda previamente declarada elegible a la cual se aplicará, una vez se acredite la conclusión de la solución de vivienda.

Para efectos de lo anterior, deberán presentarse los siguientes documentos:

En el caso de adquisición de vivienda nueva:

a) Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble, con una vigencia no mayor a treinta (30) días, que permitan evidenciar la adquisición de la vivienda por el hogar postulante. En todo caso, la entidad otorgante del subsidio podrá efectuar las respectivas consultas a través de la Ventanilla Única de Registro.

b) Autorización de cobro por parte del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

c) Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.

² "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

En el caso de construcción en sitio propio o mejoramiento:

- a) *Certificado de existencia y recibo a satisfacción de la obra, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.*

En el caso de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra:

- a) *Certificado de recibo a satisfacción de la vivienda por el beneficiario del subsidio o por quien hubiere sido autorizado por este para tales efectos.*

Parágrafo 1°. *En los proyectos de vivienda de interés social, el giro de los recursos que se realice de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo sólo podrá efectuarse si se acredita que el lote de terreno en el que se desarrolla la solución de vivienda se encuentra urbanizado.*

Parágrafo 2°. *El certificado de tradición y libertad en el que conste la adquisición del inmueble, o el certificado de existencia y recibo a satisfacción de la obra para construcción en sitio propio y mejoramiento, o el recibo a satisfacción de las viviendas en los casos de arrendamiento, según sea el caso, deberán expedirse o suscribirse según sea el caso, dentro del período de vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda. Dentro de los noventa (90) días siguientes a su vencimiento el subsidio será pagado, siempre que se acredite el cumplimiento de los respectivos requisitos en las modalidades de adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento, según corresponda. Este plazo podrá prorrogarse hasta por treinta (30) días adicionales por parte de la correspondiente Caja de Compensación Familiar, con fundamento en razones debidamente sustentadas y de las cuales deberá dejarse constancia.*

Parágrafo 3°. *Adicionalmente, se podrán realizar los pagos aquí previstos en forma extemporánea en los siguientes casos, siempre y cuando el plazo adicional no supere los sesenta (60) días calendario: 1. Cuando encontrándose en trámite la operación de compraventa, la construcción o el mejoramiento al cual se aplicará el Subsidio Familiar de Vivienda y antes de la expiración de su vigencia, se hace necesario designar un sustituto por fallecimiento del beneficiario. 2. Cuando la documentación completa ingrese oportunamente para el pago del valor del subsidio al vendedor de la vivienda, pero se detectaren en la misma, errores no advertidos anteriormente, que se deban subsanar.*

Parágrafo 4°. *Los desembolsos de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación se realizarán en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, una vez el hogar beneficiado cumpla con los requisitos exigidos en la presente sección.*

Parágrafo 5°. *Los documentos exigidos para el giro del subsidio se acreditarán ante la entidad otorgante, quien autorizará el giro al oferente de la solución de vivienda.»*
[Subrayado fuera del texto]

Entre las definiciones del artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015, está la de oferentes de soluciones de vivienda, a saber:

«2.7. Oferentes de soluciones de vivienda. *Es la persona natural o jurídica, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria o la entidad territorial, que puede construir o no directamente la solución de vivienda, dispone de la misma en el mercado y está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.»*

El artículo 2.1.1.1.5.1.1. del Decreto 1077 de 2015, no menciona los costos del certificado de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda, ni tampoco quién debe asumir los costos en caso de que se generen; únicamente señala que debe ser suscrito por el oferente y el beneficiario del subsidio familiar.

Por lo tanto, a criterio de esta Oficina Asesora Jurídica, con la expedición de la certificación de existencia y recibo a satisfacción de la vivienda se acreditan ante la entidad otorgante del subsidio (Caja de Compensación para el caso) las siguientes situaciones:

1. El oferente de la solución de vivienda (Constructor), certifica que la vivienda existe y fue construida conforme a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia urbanística.
2. El beneficiario certifica que recibe a satisfacción la vivienda de acuerdo con las especificaciones ofrecidas por el constructor para el proyecto de vivienda y bajo los parámetros establecidos en el negocio jurídico correspondiente.

El artículo 19 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 5° de la Ley 1796 de 2016, fijó que en las edificaciones exentas de supervisión técnica independiente, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que la Ley 1796 de 2016³ y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.

En el caso de las edificaciones sujetas a supervisión técnica independiente, se debe expedir un certificado de expedición técnica de ocupación por parte del supervisor técnico independiente⁴.

³ "Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones."

⁴ «**ARTÍCULO 6°. Certificación técnica de ocupación.** Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento (...).»

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponde a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercen el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997⁵. En concordancia con lo anterior, el numeral 9 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015, señaló que en el acto administrativo que otorga la licencia de construcción, el curador urbano o la oficina municipal o distrital encargada de la expedición de licencias deberá señalar la obligación de someter a supervisión técnica independiente las edificaciones que así lo requieran.

En ese orden, al considerar que el alcance del certificado de existencia por parte del oferente es manifestar que la vivienda fue construida conforme a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia urbanística, construcción que debe responder a unos criterios de calidad enfocados a la protección del comprador de vivienda y bajo el cumplimiento de normas urbanísticas, en caso de incurrir en costo por la expedición del documento, en opinión de esta Oficina existen razones para estimar que los mismos deberían ser asumidos por el constructor como quiera que dicha carga no puede ser trasladada al comprador inmobiliario, quien no está en la obligación de dar fe de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0001091, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁶ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

⁵ Ver párrafo 3º del artículo 6º de la Ley 1796 de 2016.

⁶ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.