

Al contestar este Oficio, por favor cite este número: 2-2020-396119

Bogotá D.C., 5 de octubre de 2020 11:13

Ref. 1-2020-036149 206/2020/CJUR

Asunto: Se puede restituir a la caja de compensación familiar un subsidio de vivienda otorgado en el 2013 para acceder a un subsidio con tasa de interés?

Respetado(a) señor(a):

Hemos recibido su petición vía mail con fecha 23 de septiembre de 2020, radicada bajo el número 1-2020-036149 y al respecto le manifestamos lo siguiente:

1. PROBLEMA JURÍDICO:

“Mi Familia y yo fuimos beneficiarios de Subsidio Familiar de Vivienda en el año 2013 por la caja de compensación Colsubsidio; Compramos nuestra vivienda y hasta el día de Hoy todo bien; por temas de fuerza mayor relacionados con mi familia y laborales se presenta la oportunidad de hacer venta de vivienda sin embargo cuento con la Clausula de Prohibición de transferencia “Art 21 ley 1537 de 2012 que Modifico el articulo 8 de la Ley 3 de 1991; que indica que no lo puedo hacer antes de 10 Años; de Igual forma fui beneficiaria de subsidio de 7 Puntos sobre el Interés del crédito hipotecario por 7 Años. Por lo cual hice la consulta a Colsubsidio y su respuesta fue la Restitución total del subsidio + el IPC, Valor el cual ya fue liquidado.

(...) las siguientes Inquietudes: 1. Si hago la restitución total puedo volver a postularme para subsidio de vivienda por caja de compensación o Subsidio de mi casa Ya

- 2. En caso afirmativo cual sería el tiempo que debo esperar y que requisitos debo cumplir.*
- 3. Cuanto tiempo tarda en actualizar el Certificado de tradición y libertad en las bases de datos del ministerio*
- 4. Por el Beneficio obtenido en la tasa de interés tengo alguna restricción para la venta*
- 5. Puedo obtener un subsidio presentando la carta de restitución del valor total con alguna excepción”.*



BhEg_349X_vKfY_Vleg_t8JS_S0zd_lpA=
Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8rzesigna-e8080/SedeElectronica/>

2. NORMAS VIGENTES

La Ley 3 de 1991¹ establece:

“ARTICULO 6o. <Ver Notas del Editor> <Artículo modificado por el artículo [28](#) de la Ley 1469 de 2011. El nuevo texto es el siguiente:> Establézcase el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5o de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.

La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Los recursos de los subsidios familiares de vivienda, una vez adjudicados y transferidos a los beneficiarios o a las personas que estos indiquen, independientemente del mecanismo financiero de recepción, pertenecen a estos, y se sujetarán a las normas propias que regulan la actividad de los particulares.

(...).

PARÁGRAFO 4o. Los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita.

(...)” (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Obsérvese como el parágrafo 1 establece que el subsidio una vez adjudicado y transferido al beneficiario se rige por las normas que regulan la actividad privada o entre particulares.

“ARTICULO 7o. <Artículo **CONDICIONALMENTE** exequible> **Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias.**

A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con la calificación de los aportes del beneficiario

¹ Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones



BhEg.34gX.vkFY.Vleg.18JS.S0zd.pA= Copia en papel autenticada de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw.218r.zesigna-e.8080/SedeElectronica/>

a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda.

El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el Subsidio. (Subrayado fuera de texto).

ARTICULO 8o. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. <Artículo modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> **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.**

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

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.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional. (Subrayado fuera de texto).

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

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 403A de la Ley 599 de 2000.”*

Nótese que el artículo 8 de la norma señalada establece que el subsidio será restituible si el beneficiario transfiere el derecho real antes de 10 años o deja de residir en ella, sino se tiene el permiso de la entidad otorgante del mismo, en las condiciones establecidas por resolución del Ministerio de Vivienda. Igualmente téngase en cuenta que la norma concede un derecho de preferencia, según el cual, una vez vencido el plazo establecido, la entidad otorgante del subsidio tiene un derecho de preferencia para la adquisición del inmueble.

Con el Decreto 2190 de 2009, hoy compilado en el Decreto 1077 de 2015 del sector vivienda, el Gobierno Nacional reglamentó el subsidio familiar de vivienda de interés social para áreas urbanas, que establece las condiciones y procedimiento para el postulación, asignación y giro del subsidio familiar de vivienda.

El Decreto 1533 de 2019 modificó el Decreto 1077 de 2015, y estableció:

«ARTÍCULO 2.1.1.1.1.4. Postulantes. *Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y la presente sección. Para los beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra los ingresos totales mensuales no pueden ser superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio podrán postular nuevamente a éste, cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello. Para el efecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones y requisitos para acreditar tal situación.

PARÁGRAFO 1º. *Cuando se produzca la disolución de la sociedad conyugal o de la unión marital de hecho, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge que no viva en la solución habitacional en donde se aplicó el subsidio, siempre y cuando a éste no se le hayan adjudicado los derechos de propiedad sobre la solución habitacional subsidiada.*

(...). (Modificado por el Art. 2 del Decreto 1533 de 2019)” (Subrayado y resaltado fuera de texto).



BhEg.34gX.vkFY.Vleg.18JS.S0zd IpA= Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw218r.zesigna-e.8080/SedeElectronica/>

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.5. ENTIDADES OTORGANTES DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y RECURSOS. *Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata esta sección serán el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos definidos en el Decreto-ley 555 de 2003, o la entidad que haga sus veces y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por estas, todo ello de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia.*

(...)

Con sujeción a las condiciones establecidas en la presente sección, las Cajas de Compensación Familiar operarán de manera autónoma con respecto a sus beneficiarios y serán los responsables del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios.

(Decreto 2190 de 2009, artículo 5o)”. (Resaltado y subrayado fuera de texto).

Obsérvese que la norma dota de autonomía a las cajas de compensación familiar con respecto a sus beneficiarios y les endilga la responsabilidad en el manejo del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios. Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios.

ARTÍCULO 2.1.1.1.5.2.2. Autorización para enajenación de viviendas de interés social adquiridas con subsidio. *No habrá lugar a la restitución del subsidio cuando la entidad otorgante autorice la enajenación de una vivienda adquirida o construida con éste, en los términos del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991. Sin perjuicio de las solicitudes de autorización para enajenación de las soluciones de vivienda de que trata el presente artículo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará, mediante resolución, las situaciones en las cuales procederá la autorización de parte de la entidad otorgante para la enajenación de las soluciones de vivienda adquiridas, construidas o mejoradas, con el subsidio de vivienda, antes de transcurrido el término mencionado en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991.*

Parágrafo. *Los registradores de instrumentos públicos que con ocasión de sus funciones tengan conocimiento de enajenaciones de viviendas obtenidas con el Subsidio Familiar de Vivienda dentro del término de que trata el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, deberán poner tal situación en conocimiento de la respectiva entidad otorgante.*

(Decreto 2190 de 2009, art. 63).”



La norma anterior establece que los beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda no están obligados a la restitución del subsidio, si piden previamente la autorización a la entidad otorgante del subsidio, en este caso la caja de compensación, para su enajenación, antes de haber transcurridos el término señalado en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, que es de 10 años, desde la transferencia, conforme a lo establecido en la resolución del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (artículo 44 de la Resolución 019 de 2011), siempre que obren causas de fuerza mayor.

“ARTÍCULO 2.1.1.3.1.6.1. Restitución del valor del subsidio familiar de vivienda. Cuando los beneficiarios del programa al que se refiere esta sección 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, en los términos a que se refiere el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, previo desarrollo del procedimiento a que haya lugar, deberán girar a la cuenta que indique la entidad otorgante el monto de los subsidios asignados. Dicha entidad podrá iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos.

Parágrafo. *La disposición contenida en el presente artículo no impide la posibilidad para el beneficiario del subsidio, de constituir de acuerdo con las normas vigentes, una hipoteca a favor de la entidad otorgante del crédito requerido para lograr el cierre financiero de la vivienda.*

(Decreto 1432 de 2013, art. 30).”

La normatividad de vivienda solo alusión a que cuando ocurra la restitución en caso de remate judicial el valor de restitución estará determinado por el valor recibido ajustado al Incremento de Precios al Consumidor –IPC-, entre la fecha de recibo del subsidio y la restitución (artículo 2.1.1.1.5.2.1 DURV 1077 de 2015), por lo que las cajas de compensación han tomado este artículo como referencia y de esta forma han liquidado el valor restitución.

De otra parte, el “Programa Mi Casa Ya”, y los “Programas de Subsidio a las Tasas de Interés” son programas del Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, más no de las cajas de compensación, por lo tanto, le sugerimos consultar en la página web del Ministerio, [url: http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda](http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/subsidio-de-vivienda).

3. CONCLUSIONES

1.1 Las normas legales dotan de autonomía a las cajas de compensación familiar con respecto a sus beneficiarios y les endilga la responsabilidad en el manejo del montaje y operación de los procesos de postulación, calificación, asignación y pago de los subsidios.



BhEg.34gX.vKfY.Vleg.18JS.S0zd.lPA= Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8rzesigna-e.8080/SedeElectronica/>

Así mismo, serán responsables de suministrar la información relativa a sus postulantes al Sistema de Información de Subsidios.

1.2 Las cajas de compensación a través del consejo directivo, mediante reglamento y atendiendo las normas generales de derecho sobre el particular, establecen los delineamientos para el caso de restitución del subsidio. Por lo que el beneficiario del subsidio familiar de vivienda puede restituir el subsidio recibido en las condiciones indicadas por la caja de compensación, conforme a las normas legales.

1.3 Conforme el artículo 2.1.1.1.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, no habrá lugar a la restitución del subsidio cuando la entidad otorgante autorice la enajenación de una vivienda adquirida o construida con éste, en los términos del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, conforme a la resolución del Ministerio de Vivienda, por causas de fuerza mayor.

1.4 Puede hacerse la restitución voluntaria del subsidio y la liquidación se efectuará conforme a lo establecido en el artículo 2.1.1.1.5.2.1 Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015.

1.5 Para los programas del Gobierno Nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA del Ministerio de Vivienda, puede consultar la página web del Ministerio.

La presente consulta se absuelve de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Igualmente si lo desea puede consultar la página web de la Superintendencia del Subsidio Familiar donde se encuentran publicados todos los conceptos jurídicos emitidos por este órgano de inspección, vigilancia y control, con una búsqueda por palabra clave que facilita el acceso a los mismos en el siguiente link:

<https://www.ssf.gov.co/transparencia/normatividad/sujetos-obligados-del-orden-nacional/conceptos-juridicos>

Cordialmente,



LIDA REGINA BULA NARVÁEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyectó: LRD/OAJ.



BhEg.349X.vKfY.Vleg.18JS.S0zd.lpA=

Copia en papel auténtica de documento electrónico. La validez de este documento puede verificarse ingresando en <http://sw2k8rzesigna-e8080/SedeElectronica/>