



Bogotá D.C., 7-Septiembre-2009

1200-E2-93475

Doctora  
ISABEL CRISTINA QUINTERO PISCIOTTI  
INVERSIONES CACIA CACIA  
e-mail: gerenciacacia@yahoo.es

Referencia: Elegibilidad y Composición de la Vivienda Adquirida con SFV, Derecho de Petición No. 4120-E1-93475 del 14 de agosto de 2009.

Respetada Doctora,

Mediante la presente me permito dar respuesta a su consulta de la referencia, siendo direccionada a Fonvivienda, quien la remitió a esta Oficina Jurídica el día 28 de agosto de 2009 mediante Memorando 3200-4-93475 del 26 de agosto del presente año.

Previo a dar respuesta a su inquietud, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su consulta de la referencia en donde se plantea que:

“Solicito su colaboración con el fin de aclarar unas inquietudes que tengo respecto al decreto 2190 del 12 de junio de 2009.

- Cuales son la entidades privadas que pueden expedir la elegibilidad de los proyectos de vivienda de interes social. Antes de este decreto, la elegibilidad la expedía la entidad financiera que otorgaba el crédito constructor, para los proyectos que se desarrollan en los municipios de categoría 3, 4, 5, y 6. Esto era un trámite ágil, no entiendo como quitan mecanismos eficientes que existían.

- Adicional solicito su colaboración en: estoy armando un proyecto de vivienda de interes en la ciudad de bogota: consiste en vender apartamentos por valor de 135 s.m.l.v. es decir venta por valor de \$67.081.500. adicional los parqueaderos quedan en sotano cubierto y los pienso vender adicional cada uno a \$12.000.000, haría escrituras por separado ya que cada inmueble tendría matrícula inmobiliaria. La venta la haría a la misma persona, es decir el apartamento sería VIS y los parqueaderos NO. Dentro de la licencia de construcción quedó que el proyecto es VIS y se especifica apartamentos y garajes, esta licencia tiene fecha de Marzo de 2009.

Mi pregunta es: si como tengo planteado el proyecto lo puedo desarrollar y se puede considerar vivienda de interes social, adicional pienso cobrar el IVA ante la DIAN sobre los apartamentos.” (sic)

Respecto a la elegibilidad de los Proyectos de Vivienda de Interés Social en los municipios de categoría 3, 4, 5 y 6, el artículo 14 del Decreto 2190 de 2009, establece que “... la elegibilidad deberá ser otorgada por Findeter y/o por las entidades públicas o privadas con las que el Fondo Nacional de Vivienda suscriba convenios para tales efectos.”. Por lo cual, es dable afirmar que las entidades



financieras pueden continuar otorgando las elegibilidades de los planes de VIS, siempre y cuando cuenten con el respectivo convenio con Fonvivienda, para ejercer ésta función.

En relación a su otro cuestionamiento, se puede afirmar que las viviendas de interés social deben tener un valor que no exceda los 135 s.m.l.m.v. cuando se adquieren a través de las Cajas de Compensación Familiar, valor que debe comprender, entre otros aspectos, los parqueaderos, según lo establecido por el parágrafo 1, artículo 7, del Decreto 2190 de 2009 (norma que se contemplaba anteriormente en el parágrafo 2°, artículo 7, del Decreto 975 de 2004), donde se establece que:

**Artículo 7.** *Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse.* Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda que se otorguen con cargo a los recursos del presupuesto Nacional los aplicarán para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o a la construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, o mejoramiento para vivienda saludable, de viviendas de Interés Social Prioritario VIP conforme a su definición en el presente decreto, con excepción de las inversiones que se destinen a macroproyectos de interés social nacional, a programas de subsidio familiar de vivienda urbana en especie y a proyectos de vivienda de interés social nacional, a programas de subsidio familiar de vivienda urbana en especie y a proyectos de vivienda de interés social en zonas con tratamiento de renovación urbana, de conformidad con lo señalado en el artículo 86 de la ley 1151 de 2007, caso en el cual los subsidios podrán aplicarse a viviendas cuyo valor no exceda la suma equivalente a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).

Los beneficiarios de las Cajas de Compensación Familiar podrán aplicar los subsidios otorgados por éstas, dentro de los planes elegibles al efecto, para la adquisición de una vivienda nueva, o para construcción en sitio propio, o mejoramiento, siempre que el valor máximo de la Vivienda de Interés social (VIS) no supere la suma equivalente a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV).

**Parágrafo 1.** El valor de la vivienda nueva será el estipulado en los contratos de adquisición, y se presumirá que el mismo **incluye tanto el valor de los bienes muebles e inmuebles que presenten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. El valor consolidado de la vivienda conforme a lo aquí establecido no podrá superar los setenta (70) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de viviendas adquiridas con Subsidios Familiares de Vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, y de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se trate de subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, o el subsidio otorgado por el Gobierno Nacional en macroproyectos de interés social nacional.** (Subrayado y negrillas fuera de texto)

De lo anteriormente anotado se infiere que el valor de la vivienda nueva a ser adquirida con el Subsidio Familiar de Vivienda corresponde al estipulado en los contratos de adquisición y se presume que incluye el valor del parqueadero, como bien inmueble que presenta un uso complementario a la solución habitacional.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales  
Revisó: Andrés Mejía