

RESOLUCIÓN No. 479 - DE 12 JUL 2021

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias contenidas en el Acuerdo Distrital 257 de 2006, Decreto Distrital 121 de 2008 modificado por el Decreto Distritales 535 de 2016, el Decreto 213 de 2020, y las demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con el artículo 51 de la Constitución Política, todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, correspondiendo al Estado fijar las condiciones para hacer efectivo este derecho.

Que conforme al artículo 5 de la Ley 3ª de 1991, una solución de vivienda es *“el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.”*.

Que el artículo 6 de la misma Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, establece *“(…) el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley”*.

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, señaló que la vivienda de interés social es aquella que *“se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares (...). En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos”*. 

RESOLUCIÓN No. **479** DE - 12 JUL 2021

Pág. 2 de 29

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Que el artículo 96 de la misma Ley 388 de 1997 determina que son otorgantes del subsidio familiar de vivienda, entre otros, *“(…) las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.”.*

Que el artículo 76 de la Ley 715 de 2001 prevé que: *“(…) corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: (...) 76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.”* (Subrayas fuera de texto)

Que el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 - Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022-, establece que la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares con menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, excepto en las grandes aglomeraciones urbanas en las cuales no podrá superar la suma de 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes y en programas y/o proyectos de renovación urbana en las cuales podrá tener un precio de hasta 175 salarios mínimos mensuales legales vigentes. Igualmente, se establece que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de 90 salarios mínimos mensuales legales vigentes, excepto en renovación urbana en las cuales podrá ser de 110 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Que de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 2079 de 2021 *“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de Vivienda y Hábitat”*, las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar, los siguientes principios, (...) **1. Equidad.** *Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Vivienda (...) y procurarán la*

RESOLUCIÓN No. 479 DE 72 JUL 2021

Pág. 3 de 29

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

implementación de medidas de protección contra las prácticas discriminatorias y la definición de criterios objetivos de focalización del gasto público en las familias con mayores necesidades.”

Que el artículo 3° del Decreto Distrital 121 de 2008 prevé, entre otras, las siguientes funciones a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT: *“b. Formular las políticas y planes de promoción y gestión de (...) la producción de vivienda nueva de interés social (...)”, “e. Formular la política y diseñar los instrumentos para la financiación del hábitat, en planes de renovación urbana, mejoramiento integral de los asentamientos, los subsidios a la demanda y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social” y “g. Formular la política y diseñar los instrumentos para la cofinanciación del hábitat, entre otros sectores y actores con el nivel nacional, las Alcaldías locales, los inversionistas privados, nacionales y extranjeros, las comunidades (...) en planes de renovación urbana, mejoramiento integral de los asentamientos subnormales, producción de vivienda nueva de interés social y titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social”.*

Que dentro de las finalidades del Acuerdo Distrital 761 de 2020 - Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 *“Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”*, está aumentar el acceso a vivienda digna, para lo cual se busca facilitar la adquisición y acceso a la vivienda para favorecer a los hogares con menores ingresos.

Que al efecto, el artículo 77 del citado Acuerdo 761 de 2020 dispone: *“Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario. La Secretaría Distrital del Hábitat diseñará el procedimiento y reglamentación para que previo a la enajenación de vivienda de Interés Prioritario o de Interés Social, se otorgue a esta entidad la primera opción de separar las unidades habitacionales con destino a los hogares priorizados que cumplan con los requisitos para la asignación de subsidios y que cuenten con el cierre financiero”.*

Que el numeral 5 del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 *“Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968”*, señala: *“Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles: (...) 5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema”*



“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.” (subrayado fuera de texto).

Que el artículo 7 del Decreto Distrital 213 de 2020 *“Por el cual se establecen los lineamientos para la adopción y operación del Manual de Oferta de Vivienda de interés Social e Interés Prioritario al que hace referencia el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, y se dictan otras determinaciones”*, dispone que la Secretaría Distrital del Hábitat *“diseñará y expedirá el Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario y las demás disposiciones para su cumplimiento.”*

Que a su turno, el Decreto Distrital 145 de 2021 *“Por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones”*, dispuso en su Capítulo II - Reglas aplicables por modalidad, Subcapítulo I Modalidad de vivienda nueva, lo siguiente: *“Artículo 12. Subsidio distrital en la modalidad de vivienda nueva. Es un aporte distrital en dinero o en especie adjudicado por una sola vez a los hogares en condición de vulnerabilidad social y económica, que se pueden constituir como un complemento del ahorro o en concurrencia con los subsidios otorgados por el gobierno nacional, las cajas de compensación u otros recursos, que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social nueva generada dentro del perímetro urbano del Distrito Capital, salvo para los hogares víctimas de desplazamiento forzado por el conflicto armado interno que se postulen para retorno o reubicación”.*

Que con fundamento en la normativa previamente citada, se hace necesario expedir el procedimiento y reglamentación para que, previo a la enajenación de las viviendas de Interés Prioritario o de Interés Social, se otorgue a la Secretaría Distrital del Hábitat la primera opción de separar las unidades habitacionales, con el propósito de facilitar la adquisición de vivienda nueva a hogares con ingresos de hasta dos (2) SMMLV que cumplan con los requisitos para la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda y que cuenten con el cierre financiero.

Que en mérito de lo expuesto,

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

RESUELVE:**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 1. Objeto. Adoptase el Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, por medio del cual se regulan los procedimientos de separación preferente de las unidades habitacionales VIP y VIS que se generen en Bogotá, D. C., la selección de hogares y la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda para la modalidad de vivienda nueva, de conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, el Decreto Distrital 213 de 2020, el Decreto 145 de 2021 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 2. Definiciones. Para efectos de la presente resolución se adoptan las siguientes definiciones:

- 2.1 Programa de Oferta Preferente:** Es el programa de vivienda de interés social por medio del cual la Secretaría Distrital del Hábitat ejerce la primera opción de separación de las unidades habitacionales VIS y VIP que se generan en el perímetro urbano de Bogotá D.C, con destino a los hogares que cumplan con los requisitos para la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda y cuenten con el cierre financiero.
- 2.2 Subsidio Distrital de Vivienda:** Es un aporte distrital en dinero o en especie para acceder a soluciones habitacionales valorado en salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV, siempre y cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente y aplicable, adjudicado por una vez a los hogares en condición de vulnerabilidad social y económica, y que puede concurrir con otros subsidios o recursos. 



“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

- 2.3 **Hogar beneficiario:** Es el hogar seleccionado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que cumple con los requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda, cuenta con el cierre financiero para adquirir una unidad habitacional.
- 2.4 **Cierre financiero:** Recursos que debe acreditar el hogar por medio de crédito, ahorro propio, subsidios de vivienda, o del Valor Único de Reconocimiento otorgado por la Caja de la Vivienda Popular en el caso de los hogares inscritos en los programas de reasentamiento, entre otros, para cubrir de forma efectiva el valor total de una solución de vivienda.
- 2.5 **Fideicomiso Programa de Oferta Preferente:** Es el patrimonio autónomo constituido por la Secretaría Distrital del Hábitat para la administración de los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda destinados a la ejecución del Programa de Oferta Preferente.
- 2.6 **Fideicomitente del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente:** Corresponde a la Secretaría Distrital del Hábitat quien actúa en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo que se constituya para administrar los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda destinados a la ejecución del Programa de Oferta Preferente.
- 2.7 **Sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales:** Sociedad fiduciaria que, en virtud de un contrato de fiducia mercantil, administra el Patrimonio Autónomo constituido por la Secretaría Distrital del Hábitat, para la operación del Programa de Oferta Preferente. Esta sociedad podrá suscribir contratos a nombre del patrimonio autónomo y efectuar los giros de recursos necesarios para la ejecución del Programa de Oferta Preferente, así como las demás obligaciones establecidas en el contrato de fiducia mercantil.
- 2.8 **Comité Fiduciario:** Es el órgano competente para impartir instrucciones a la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales, respecto de la separación de unidades habitacionales, el giro de los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda, entre otros.
- 2.9 **Unidad Técnica de Apoyo:** Es un equipo de profesionales de la Secretaría Distrital del Hábitat, encargado de realizar el análisis técnico, financiero y jurídico de los proyectos presentados por los constructores, promotores o desarrolladores.

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

- 2.10 Constructor, promotor o desarrollador:** Para efectos del presente Manual, es toda persona natural o jurídica que genere unidades de vivienda en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C.
- 2.11 Sociedad fiduciaria administradora de recursos del proyecto inmobiliario:** Sociedad de servicios financieros que administra el encargo fiduciario o patrimonio autónomo inmobiliario, a través del cual se administran los recursos correspondientes a las preventas o la comercialización del proyecto inmobiliario en el cual la Secretaría Distrital del Hábitat ejerció su facultad de separación preferente de viviendas. Dicho encargo fiduciario o patrimonio autónomo inmobiliario, realizará el recaudo de recursos por parte de la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales y celebrará los contratos que permitan la ejecución del Programa de Oferta Preferente.
- 2.12 Contrato de separación:** Es un documento suscrito entre la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario, el constructor, promotor o desarrollador y la sociedad fiduciaria administradora de los recursos distritales, en el que se establecen las condiciones de separación de unidades habitacionales, de desembolso de recursos y las demás que se consideren necesarias.
- 2.13 Condiciones de disposición de recursos de separación:** Son aquellos requisitos establecidos en el contrato de separación que debe cumplir el constructor, promotor o desarrollador, para que se efectúe el desembolso de los recursos por parte de la sociedad fiduciaria administradora de recursos del proyecto inmobiliario. Una vez cumplidas las condiciones de disposición, los recursos sólo podrán girarse al patrimonio autónomo inmobiliario constituido por el constructor, promotor o desarrollador para la administración de los recursos del proyecto.

Artículo 3. Separación preferente de unidades habitacionales. La Secretaría Distrital del Hábitat, en su condición de fideicomitente del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente, ejercerá la primera opción de separación de unidades de vivienda de interés prioritario y de interés social, que se produzcan y comercialicen en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., para lo cual dispondrá de los recursos correspondientes al Subsidio Distrital de Vivienda, decisión que será comunicada al constructor, promotor o desarrollador, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la presente resolución. 



“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Parágrafo primero. La separación de unidades habitacionales estará sujeta a la disponibilidad de recursos.

Parágrafo segundo. En todo caso, el constructor, promotor o desarrollador de viviendas de interés social e interés prioritario podrá ofrecer voluntariamente a la Secretaría Distrital del Hábitat un porcentaje de viviendas superior al establecido en el parágrafo del Artículo 2 del Decreto 213 de 2020.

Artículo 4. Monto de separación. El monto de separación por unidad habitacional será de diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes del año en que se realice la separación, sin lugar a indexación al momento que se haga la entrega.

Parágrafo. En aquellos casos en los que el hogar beneficiario acceda a un monto de Subsidio Distrital de Vivienda superior a diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes, la sociedad administradora de recursos distritales transferirá el saldo del subsidio una vez esté debidamente registrada la escritura pública de compraventa o de transferencia de dominio. El saldo del subsidio será liquidado teniendo en cuenta el valor del salario mínimo mensual legal vigente del año de separación de la unidad habitacional.

Artículo 5. Administración de los Recursos Distritales. La Secretaría Distrital del Hábitat, a través del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente, administrará los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda destinados a la operación del Programa de Oferta Preferente. Igualmente, a través de dicho Fideicomiso, realizará la suscripción de los contratos de separación de las unidades habitacionales, el giro de los recursos de separación y las demás obligaciones que sean establecidas en el contrato de fiducia mercantil.

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

CAPÍTULO II.
PROCEDIMIENTO DE SEPARACIÓN PREFERENTE.

Artículo 6. Informe de preventa. Los constructores, promotores o desarrolladores de proyectos de vivienda VIS, VIP y NO VIS en Bogotá D.C., deberán informar a la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Ventanilla Única de la Construcción – VUC, en los términos del artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020, en un plazo mínimo de quince (15) días hábiles previos al inicio de la preventa, los siguientes datos:

- 6.1 Fecha de inicio de la etapa de preventas.
- 6.2 Número de unidades VIP, VIS y NO VIS que conforman el proyecto.
- 6.3 Características generales del proyecto (ubicación, estrato, tipo de construcción, características urbanísticas, arquitectónicas y comerciales, entre otras).
- 6.4 Características de las unidades habitacionales por tipología (área construida, área privada, número de habitaciones, número de baños, condiciones físicas de la entrega)
- 6.5 Precio de comercialización de las unidades habitacionales por tipología
- 6.6 Estado del trámite de licenciamiento.
- 6.7 Fecha estimada de entrega de las unidades habitacionales.
- 6.8 Porcentaje exigido como cuota inicial, sobre el valor total de la vivienda.
- 6.9 Porcentaje mínimo, sobre el valor total de la vivienda, que exige el constructor al hogar por medio de pagos fraccionados a la fiducia de preventas del proyecto inmobiliario.
- 6.10 Dirección electrónica para comunicaciones.

Parágrafo primero. En los proyectos en los cuales el constructor, promotor o desarrollador sean personas naturales o jurídicas distintas, el informe de preventa deberá ser radicado por quien haga las veces de enajenador del proyecto.

7

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Parágrafo segundo. En el caso que la Ventanilla Única de la Construcción presente fallas técnicas que impidan al constructor, promotor o desarrollador presentar el Informe de Preventa a través de este medio electrónico, éste se deberá remitir al correo electrónico institucional de la Secretaría Distrital del Hábitat o radicar de manera física en la ventanilla única de correspondencia de la misma Secretaría.

Parágrafo tercero. La información de las viviendas NO VIS se solicita únicamente con fines estadísticos, en el marco de las competencias asignadas a la Secretaría Distrital del Hábitat como rectora de la Política Distrital del Hábitat, con el fin de que sirva de insumo para el diseño y ejecución de los procesos de recopilación, consolidación, análisis y divulgación de información, estadísticas, modelos e indicadores propios del Sector del Hábitat.

Artículo 7. Documentación Complementaria. El constructor, promotor o desarrollador de viviendas de interés social e interés prioritario en Bogotá deberán adjuntar la siguiente documentación junto con la información señalada en artículo 6 de la presente resolución.

- 7.1 Certificado de Existencia y Representación Legal expedido con vigencia no mayor a sesenta (60) días.
- 7.2 Memoria descriptiva del proyecto
- 7.3 Plano de localización del proyecto
- 7.4 Diseños arquitectónicos y urbanísticos
- 7.5 Diseños arquitectónicos por tipología de vivienda
- 7.6 Cronograma inicial de ejecución del proyecto
- 7.7 Presupuesto financiero de ingresos y gastos del proyecto (formato que se encuentra a disposición en la Ventanilla Única de la Construcción)

Parágrafo primero. La Secretaría Distrital del Hábitat usará la documentación descrita en el presente artículo, únicamente para la evaluación de los proyectos y en ningún caso podrá solicitar modificaciones con respecto a los proyectos inmobiliarios presentados.

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Parágrafo segundo. La Secretaría Distrital del Hábitat será la responsable de custodiar el archivo que se genere con ocasión de la radicación de los documentos citados.

Parágrafo tercero. Los constructores, promotores o desarrolladores que hayan iniciado la etapa de preventas de los proyectos inmobiliarios antes de la entrada en vigencia del presente manual, podrán ofertar voluntariamente un porcentaje de viviendas VIS o VIP a la Secretaría Distrital del Hábitat para que sean objeto de la separación preferente de la que trata la presente resolución, para lo cual deberán cumplir con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la misma.

Artículo 8. Verificación de documentación. La Secretaría Distrital del Hábitat contará con dos (2) días hábiles, a partir de la fecha de presentación del Informe de Preventa y la documentación por parte del constructor, promotor o desarrollador, para efectuar la verificación de la misma. Una vez se valide que los documentos aportados están cargados en debida forma, son legibles y corresponden a los solicitados, emitirá un número de radicado.

A partir de la fecha de radicación anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat contará con quince (15) días hábiles para evaluar los proyectos presentados por el constructor, promotor o desarrollador y emitir la comunicación establecida en el artículo 16 de la presente resolución.

En caso de que producto de la verificación se concluya que la información o documentación no está cargada en debida forma, la Secretaría Distrital del Hábitat comunicará esta situación al constructor, promotor o desarrollador, para que realice las subsanaciones correspondientes en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación del requerimiento de ajuste.

Artículo 9. Evaluación de proyectos inmobiliarios para la separación de unidades habitacionales. La Secretaría Distrital del Hábitat adelantará el proceso de evaluación técnica, jurídica y financiera de los proyectos que tengan unidades de vivienda de interés social o interés prioritario para determinar si separa o no unidades habitacionales y tendrá en

4

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

cuenta, tanto la información pública, como la información y documentos presentados por los constructores, promotores y desarrolladores en el Informe de Preventa.

La documentación adicional que requiera la Secretaría Distrital del Hábitat respecto del constructor o del proyecto inmobiliario informado, deberá ser consultada por la entidad en las bases de datos, documentación o información que repose en la Secretaría Distrital del Hábitat, derivadas de los trámites administrativos en materia urbanística que haya adelantado el constructor, promotor o desarrollador.

Artículo 10. Instancias de evaluación y decisión. El Programa de Oferta Preferente contará con las siguientes instancias de evaluación y decisión:

- a) **Unidad Técnica de Apoyo:** Es la instancia encargada de realizar la evaluación de los proyectos inmobiliarios presentados por los constructores, promotores o desarrolladores y conceptuar sobre su viabilidad, de conformidad con los criterios establecidos en la presente resolución.
- b) **Comité Fiduciario:** Es el máximo órgano de gobierno del Patrimonio Autónomo y el competente para impartir instrucciones a la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales, respecto de la separación de unidades habitacionales, el giro de los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda, la inversión de los recursos, entre otros.

Artículo 11. Unidad Técnica de Apoyo. La Unidad Técnica de Apoyo tendrá las siguientes funciones:

1. Revisar la información técnica, jurídica y financiera de los proyectos de vivienda presentados por los constructores, promotores o desarrolladores a través del Informe de Preventa.
2. Evaluar los proyectos de vivienda presentados por los constructores, promotores o desarrolladores teniendo en cuenta los criterios de evaluación establecidos en el presente Manual y elaborar los informes para presentarlos al Comité Fiduciario.

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

3. Recomendar al Comité Fiduciario el número de viviendas respecto de las cuales podrá ejercer la separación preferente en los proyectos evaluados.
4. Servir como instancia de discusión, aclaración, modificación y consulta de los aspectos, técnicos, jurídicos y financieros que se deriven de la evaluación de los proyectos presentados al Comité Fiduciario.
5. Realizar seguimiento a los proyectos inmobiliarios en los cuales la Secretaría Distrital del Hábitat, a través del patrimonio autónomo constituido, haya separado unidades habitacionales, con el fin de velar por el buen uso de los recursos transferidos, respetando los mecanismos de control y seguimiento establecidos en la normatividad vigente en la materia.
6. Revisar, analizar y verificar los informes presentados por la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales, respecto del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución que se determinen en cada contrato de separación de unidades habitacionales.
7. Elaborar los documentos requeridos para la implementación del Programa de Oferta Preferente.
8. Las demás que sean asignadas por el Comité Fiduciario.

Parágrafo. Esta instancia podrá contar con el apoyo y acompañamiento técnico de las diferentes dependencias de la Secretaría Distrital del Hábitat, para lo cual la Subsecretaría de Gestión Financiera solicitará la delegación respectiva de los profesionales de las áreas competentes.

Artículo 12. Criterios de Evaluación de Proyectos Inmobiliarios. La Unidad Técnica de Apoyo tendrá en cuenta, como mínimo, los siguientes criterios para evaluar los proyectos de vivienda que reporten los constructores, promotores o desarrolladores:

	Criterio	Requisito habilitante para separar
Características de la vivienda	Área privada en m2	Mínimo 36 m2 de área construida
	Número de habitaciones	Mínimo 2



“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

	Criterio	Requisito habilitante para separar
Experiencia	Experiencia en la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o interés prioritario	Mínimo 4 proyectos VIP o VIS terminados en el transcurso de los últimos 7 años.
Plazo de entrega	Tiempo estimado de entrega de las unidades	Máximo 36 meses a partir de la fecha de inicio de preventas
Análisis de riesgos	Análisis de gestión de riesgos y cambios climáticos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Proyecto ubicado en zona de riesgo de movimiento media. 2. Ubicación en zonas sin amenaza por inundación. 3. Proyecto ubicado en predios sin amenaza por avenidas torrenciales.
Análisis urbano	Calidad urbanística	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cercanía a equipamientos 2. Cercanía a vías principales 3. Acceso fácil a sistema de transporte masivo
Administración de los recursos del proyecto inmobiliario	Encargo Fiduciario/Fiducia Mercantil	El constructor, promotor o desarrollador deberá manifestar que administrará los recursos de las preventas a través de un encargo fiduciario o fiducia mercantil.

Artículo 13. Comité Fiduciario. El Comité Fiduciario estará conformado por:

- a) El/La Subsecretario(a) de Gestión Financiera o su funcionario delegado.
- b) El/La Subsecretario(a) de Gestión Corporativa o su funcionario delegado.
- c) El/La Subsecretario(a) de Planeación y Política o su funcionario delegado.
- d) El/La Supervisor(a) del Contrato de Fiducia Mercantil designado por el Subsecretario de Gestión Financiera, en calidad de invitado permanente con derecho a voz, pero sin voto.
- e) Un representante de la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales, quien ejercerá la Secretaría Técnica elaborará las actas de las reuniones, con derecho a voz, pero sin voto

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Parágrafo. La delegación del funcionario deberá hacerse por escrito y ser presentada a la Secretaría Técnica, de manera previa al inicio de la sesión del Comité Fiduciario informando como mínimo el nombre del delegado, cédula de ciudadanía, correo electrónico institucional y teléfono de contacto. La delegación solo podrá realizarse en funcionarios del nivel directivo o asesor.

Artículo 14. Funcionamiento del Comité Fiduciario. El comité Fiduciario funcionará bajo las siguientes reglas:

1. El comité será presidido por el/la Subsecretario de Gestión Financiera o su delegado.
2. El Comité Fiduciario se reunirá las veces que convoque el presidente por intermedio de la secretaría técnica, y de sus decisiones se dejará constancia en actas que suscriban todos sus integrantes.
3. Sesionará con la totalidad de sus miembros y sus decisiones serán tomadas por unanimidad.
4. Deberán asistir a todas las sesiones el total de los integrantes del Comité.

Artículo 15. Funciones del Comité Fiduciario. Son funciones del Comité Fiduciario:

1. Impartir las instrucciones a la sociedad fiduciaria que administra los recursos distritales para la ejecución del contrato de fiducia mercantil.
2. Impartir las instrucciones a la sociedad fiduciaria respecto de los instrumentos o contratos que deberá suscribir como vocera y administradora del Fideicomiso Oferta Preferente, determinando los proyectos inmobiliarios y la cantidad de unidades habitacionales a separar en el marco del Programa.
3. Impartir las instrucciones respecto del giro de los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda en el marco del Programa de Oferta Preferente.
4. Impartir las instrucciones respecto de la administración financiera de los recursos, en el marco de lo establecido en el Decreto 1525 de 2008 la norma que la modifique, complementa o adicione. *HT*

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

5. Impartir las instrucciones respecto de la inversión de los recursos fideicomitidos, en el marco de lo establecido en el Decreto 1068 de 2015 y demás normas concordantes.
6. Las demás que se establezcan en el contrato de fiducia mercantil, así como en el manual operativo que se apruebe por las partes.

Artículo 16. Comunicación a los constructores, promotores y desarrolladores. La Secretaría Distrital del Hábitat remitirá comunicación al constructor, promotor o desarrollador que radicó el informe de preventa o que ofreció de manera voluntaria unidades habitacionales a la Secretaría Distrital del Hábitat de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 7 de la presente resolución en la que informará la decisión tomada por el Comité Fiduciario de separar o no unidades habitacionales en el proyecto, dentro de los (15) días hábiles siguientes a la fecha del radicado emitido en la verificación de la documentación que se determina en el artículo 8 de la presente resolución.

Dicha comunicación se enviará a través de la Ventanilla Única de la Construcción o a la dirección electrónica informada por el constructor, desarrollador o promotor en el Informe de Preventa.

Artículo 17. Suscripción del contrato de separación. En los casos en que el Comité Fiduciario haya decidido separar unidades habitacionales en el proyecto inmobiliario, previamente presentado por el constructor, promotor o desarrollador, la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales suscribirá un contrato con la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario y el constructor, promotor o desarrollador, con el fin de formalizar la separación de las unidades habitacionales. Este contrato se suscribirá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al envío de la comunicación establecida en el artículo 16 de la presente resolución.

Parágrafo Primero. El contrato de separación contendrá como mínimo la siguiente información:

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

1. Cantidad de unidades separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat, a través del patrimonio autónomo constituido para tal fin.
2. Identificación de las unidades habitacionales dentro del proyecto inmobiliario.
3. Características de las unidades habitacionales separadas, de acuerdo con lo informado por el constructor, promotor o desarrollador.
4. Monto de separación por el total de unidades habitacionales separadas.
5. Término máximo para la transferencia de los recursos fideicomitidos del Subsidio Distrital de Vivienda, por concepto de separación de las unidades.
6. Condiciones del proceso de inscripción, calificación y selección de hogares beneficiarios.
7. Condiciones de desembolso de recursos al patrimonio autónomo inmobiliario a través del cual se administren los recursos del proyecto, que serán como mínimo las siguientes:
 - a. Carta de aprobación del crédito constructor. En caso de no requerir crédito, aportar el certificado de disponibilidad de recursos dentro del Fideicomiso destinado al desarrollo del proyecto inmobiliario.
 - b. Certificación expedida por la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario del cumplimiento del punto de equilibrio del mismo.
 - c. Permiso de enajenación
 - d. Licencia urbanística y de construcción aprobadas por la curaduría urbana correspondiente.
 - e. Copia de la escritura y certificado de tradición y libertad del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda con una vigencia no mayor a 30 días y en el que conste que el predio fue transferido al patrimonio autónomo que administra los recursos del proyecto inmobiliario.
 - f. Tener constituido un patrimonio autónomo inmobiliario para administrar los recursos del proyecto.
 - g. Las demás exigidas en la normativa vigente que regule la materia.
8. Obligaciones de las partes. *HP*

7

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

9. Criterios y procedimientos para la devolución de los recursos entregados, en los casos en los que i) el constructor no cumpla con las condiciones de disposición de recursos establecidas en este contrato ii) se cumpla el término de separación de las unidades habitacionales y queden unidades sin asignar iii) se cumpla el término de separación de las unidades habitacionales y el hogar no cumpla con las condiciones establecidas en la promesa de compraventa o los requisitos para acceder al Subsidio Distrital del Vivienda.
10. Término por el cual el constructor, promotor o desarrollador debe reservar las unidades objeto de separación por la Secretaría Distrital del Hábitat, a través del patrimonio autónomo constituido.
11. Condiciones que habilitan la cesión de la posición contractual de adquirente derivada del contrato de separación en favor del hogar beneficiario.

Parágrafo segundo. Previa suscripción del contrato de separación referido en el presente artículo, el constructor, promotor o desarrollador deberá remitir a la sociedad fiduciaria administradora de los recursos distritales, el contrato de fiducia o de encargo fiduciario suscrito entre el constructor, promotor o desarrollador y una sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia para la administración de los recursos de preventas del proyecto inmobiliario objeto de la separación.

Artículo 18. Giro de los recursos por concepto de separación. Los recursos por concepto de separación serán transferidos por la sociedad fiduciaria que administra los recursos distritales, al encargo fiduciario o patrimonio autónomo que administra los recursos de preventas del proyecto inmobiliario durante los quince (15) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato de separación referido en el artículo 17 de la presente resolución.

Artículo 19. Plazo de separación. El constructor, promotor o desarrollador deberá tener las unidades habitacionales separadas a nombre del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente o de alguno de los hogares que la Secretaría Distrital del Hábitat remita como potenciales beneficiarios, hasta ocho (8) meses previos al inicio del proceso de escrituración, sin perjuicio

RESOLUCIÓN No. 479 DE - 12 JUL 2021

Pág. 19 de 29

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

de que las partes acuerden un plazo de separación diferente al establecido en el presente artículo.

Pasado dicho plazo, el constructor, promotor o desarrollador podrá comercializar las viviendas en los términos y condiciones de comercialización de los demás inmuebles en inventario que conforman el proyecto inmobiliario seleccionado y deberá proceder a la devolución de recursos de subsidios de conformidad con lo establecido en el contrato de separación.

CAPITULO III. INSCRIPCIÓN, SELECCIÓN Y VINCULACIÓN DE HOGARES.

Artículo 20. Requisitos mínimos habilitantes. Podrán participar en el Programa de Oferta Preferente los hogares que cumplan los requisitos generales y para la modalidad de vivienda nueva, establecidos en el Decreto 145 del 2021 *“Por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones”* o en la norma que lo modifique, sustituya o complemente, a saber:

1. La persona que ostente la condición de jefe de hogar debe ser mayor de edad.
2. Ningún miembro del hogar debe haber sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio por cualquier organismo estatal promotor de vivienda, en cuyo caso, el impedimento aplicará por el término determinado en la respectiva sanción.
3. Los ingresos familiares totales mensuales deben ser iguales o inferiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMMLV.
4. Ningún miembro del hogar debe ser propietario de vivienda en el territorio nacional o haber sido beneficiario de un subsidio de vivienda otorgado por cualquier organismo promotor de vivienda, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido 



“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno. Así como, en los casos en los que el beneficiario acredite la restitución del subsidio a la respectiva entidad otorgante.

5. El precio de las viviendas que se adquieran con el Subsidio Distrital no podrá superar los límites máximos legales establecidos para vivienda VIP o VIS.
6. El hogar deberá contar con el cierre financiero para la adquisición de la solución de vivienda.

Artículo 21. Selección de hogares. La Secretaría Distrital del Hábitat realizará ferias de vivienda o abrirá convocatorias para la inscripción y selección de hogares al Programa de Oferta Preferente.

Parágrafo. Los hogares deberán aportar la documentación solicitada por la Secretaría Distrital del Hábitat para validar los requisitos de acceso al Subsidio Distrital de Vivienda.

Artículo 22. Ferias de Vivienda. La Secretaría Distrital del Hábitat a través de ferias de vivienda podrá ofrecer, a los hogares interesados, las unidades habitacionales que separe en el marco del Programa de Oferta Preferente, en las mismas, se realizará una validación inicial del cierre financiero y de los requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 145 de 2021 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo primero. Los hogares que superen las validaciones iniciales realizadas por la Secretaría Distrital del Hábitat y el constructor, promotor o desarrollador de las unidades previamente separadas, podrán continuar con la elección de la unidad habitacional y la suscripción del instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario descrito en el artículo 29 de la presente resolución, de igual forma el hogar continuará con los trámites establecidos en los artículos subsiguientes.

Parágrafo segundo. Los constructores, promotores o desarrolladores que participen en las ferias de vivienda, deberán remitir a la Secretaría Distrital del Hábitat un listado identificando

RESOLUCIÓN No. 479 DE 12 JUL 2021

Pág. 21 de 29

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

los hogares que se vincularon al proyecto inmobiliario y las unidades habitacionales elegidas por cada hogar.

Artículo 23. Convocatorias. La Secretaría Distrital del Hábitat podrá realizar convocatorias para la inscripción de hogares a los proyectos inmobiliarios donde haya separado unidades habitacionales, a través del patrimonio autónomo constituido para el efecto. Este proceso de inscripción se realizará a través de un formulario que deberá ser diligenciado en el sitio web que la Secretaría destine para tal fin. Durante este proceso, la Secretaría brindará acompañamiento y asesoría a los hogares que lo requieran, superando las barreras digitales que puedan existir, para facilitar la inscripción al proyecto de su preferencia.

Parágrafo. La Secretaría Distrital del Hábitat establecerá las fechas de inicio y cierre durante las cuales estarán abiertas las convocatorias.

Artículo 24. Validación de requisitos. Al cierre del proceso de inscripción por convocatorias, la Secretaría Distrital del Hábitat realizará las validaciones y los cruces de información necesarios para verificar el cumplimiento de los requisitos a los que hace referencia el artículo 20 de la presente resolución y el Decreto Distrital 145 de 2021 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo. El incumplimiento del hogar de alguno de los requisitos o la falta de integración de la documentación solicitada por la Secretaría Distrital del Hábitat darán lugar a su exclusión inmediata del proceso de selección del Programa de Oferta Preferente. En todo caso, el hogar se podrá volver a inscribir a las ferias de vivienda o convocatorias que realice la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 25. Calificación y priorización de hogares. Los hogares que cumplan con la totalidad de los requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda y suministren la documentación solicitada por la Secretaría Distrital del Hábitat participarán en el proceso de calificación, a través del cual se les asignará un puntaje conforme a los siguientes criterios: 



“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Variable	Ponderación
Ingresos per Cápita	15%
Mujer cabeza de hogar (monoparental)	15%
Víctimas	25%
Una persona en Condición de discapacidad en el hogar	15%
Personas dependientes (Menor de 18 años y adulto mayor)	15%
Hogar perteneciente a grupo étnico	7%
Población LGBTI	7%
Familiar de uniformado de la Fuerza Pública adscrito a Bogotá fallecido en servicio	1%

Una vez realizado el proceso de calificación, la Secretaría Distrital del Hábitat elaborará un listado de hogares potencialmente beneficiarios para cada proyecto inmobiliario cuyo orden será descendente, de mayor a menor puntaje, en el entendido que los hogares con mayores puntajes corresponden a aquellos que deben ser priorizados por sus condiciones de vulnerabilidad, en atención a la disponibilidad de cupos y recursos disponibles.

Asimismo, se establecerá una posición de corte en función al número de unidades habitacionales separadas por el Fideicomiso Oferta Preferente en el proyecto inmobiliario. Los hogares cuya posición en el listado esté por encima de la posición de corte tendrán prelación para la asignación de una unidad habitacional, mientras que los que se encuentren por debajo de la posición de corte conformarán una lista de espera, y podrán ganar posición de priorización en el proceso siempre y cuando alguno de los hogares priorizados no cumpla con los requisitos de asignación de la unidad habitacional o desista de continuar en el proceso de selección, manteniendo el estricto orden establecido en el listado.

Parágrafo primero. En el caso de presentarse empate entre los puntajes otorgados a los hogares se priorizará aquel que tenga la fecha de inscripción más antigua, seguido de aquel que teniendo el mismo puntaje se haya inscrito con posterioridad.

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Parágrafo segundo. Una vez se hayan asignado la totalidad de unidades habitacionales separadas en el proyecto inmobiliario, el listado de hogares calificados para determinado proyecto perderá vigencia, lo cual no impide que dichos hogares se puedan volver a inscribir a las ferias de vivienda o convocatorias que realice la Secretaría Distrital del Hábitat.

Parágrafo tercero. El proceso de calificación y priorización de que trata el presente artículo se llevará a cabo siempre y cuando la cantidad de hogares inscritos supere la cantidad de unidades habitacionales separadas.

Artículo 26. Comunicación a las constructoras de los hogares priorizados. La Secretaría Distrital del Hábitat enviará a las constructoras de los proyectos inmobiliarios, en los que el Fideicomiso Oferta Preferente haya separado unidades habitacionales y estén incluidos en la convocatoria, un comunicado detallando el listado de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio, los cuales estarán debidamente calificados para la adquisición de las unidades habitacionales previamente separadas, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles posteriores a la finalización del proceso de calificación y priorización de hogares. Dicho comunicado será remitido a la dirección electrónica informada por el constructor, desarrollador o promotor en el Informe de Preventa.

Artículo 27. Validación del cierre financiero de los hogares priorizados. El constructor, promotor o desarrollador deberá contactar a los hogares potencialmente beneficiarios que fueron priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat, en el estricto orden establecido en el respectivo listado, con el fin de que los hogares conozcan detalladamente el proyecto inmobiliario, las condiciones de pago y entrega de las unidades habitacionales, y que el constructor, promotor o desarrollador pueda realizar una validación inicial de su cierre financiero.

Parágrafo primero. La Secretaría Distrital del Hábitat, en su condición de Fideicomitente, así como los demás órganos de administración del Fideicomiso Oferta Preferente, podrán solicitar a los constructores, promotores o desarrolladores informes periódicos sobre el

ml

RESOLUCIÓN No. 479 DE 12 JUL 2021 Pág. 24 de 29

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

avance de los procesos de contacto y validación inicial de cierre financiero de los hogares remitidos en el listado previamente comunicado.

Parágrafo segundo. En el evento en que el constructor, desarrollador o promotor contacte y agote el listado de hogares potencialmente beneficiarios comunicado por la Secretaría, y aún queden unidades habitacionales disponibles de las separadas por el Fideicomiso Programa de Oferta Preferente, la Secretaría podrá realizar nuevamente el procedimiento definido en el artículo 21 de la presente resolución, siempre y cuando se encuentre dentro del plazo de separación establecido en el artículo 19 de la presente resolución.

Artículo 28. Elección de la unidad habitacional. Los hogares que cuenten con el cierre financiero, de conformidad con el análisis inicial realizado por el constructor, promotor o desarrollador, podrán elegir, dentro de las unidades disponibles, una de las viviendas separadas por Fideicomiso Programa de Oferta Preferente. La unidad habitacional elegida por el hogar deberá estar claramente identificada dentro de las unidades habitacionales del proyecto.

Parágrafo primero. El constructor, desarrollador o promotor deberá remitir quincenalmente a la Subdirección de Recursos Públicos de la Secretaría Distrital del Hábitat un listado con la identificación de los hogares y las unidades habitacionales elegidas. Dicho informe será enviado hasta que se asigne la totalidad de unidades habitacionales separadas por el Fideicomiso Programa de Oferta Preferente o hasta que venza el plazo de separación referido en el artículo 19 de la presente resolución, luego de ello cesará tal obligación.

Parágrafo segundo. La Secretaría Distrital del Hábitat adelantará las gestiones requeridas para la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda a los hogares remitidos por el constructor, promotor o desarrollador, siempre y cuando cumplan con la totalidad de requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda.

Artículo 29. Instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario. El hogar potencialmente beneficiario que haya dado cumplimiento a los requisitos y las etapas

RESOLUCIÓN No. **479** DE **-12** JUL 2021

Pág. 25 de 29

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

descritas en la presente resolución suscribirá, con el constructor, promotor o desarrollador y/o la sociedad fiduciaria administradora de recursos del proyecto inmobiliario, un instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario. Dicho instrumento de vinculación incluirá, entre otros, el plan de pagos de la unidad habitacional, que incluye el aporte de la cuota inicial de la vivienda, los subsidios vigentes, así como el valor del crédito hipotecario que corresponda para el pago total de la referida unidad habitacional.

Parágrafo. Los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el constructor, promotor o desarrollador y/o la sociedad fiduciaria administradora de recursos del proyecto inmobiliario, hacen parte de su autonomía privada y libertad contractual, por lo que en estos no son ni serán parte ni la Secretaría Distrital del Hábitat, ni el Fideicomiso constituido para la administración de recursos distritales.

Artículo 30. Asignación del Subsidio Distrital de Vivienda. La Secretaría Distrital del Hábitat, previa validación del cumplimiento de la totalidad de requisitos mínimos habilitantes a los que hace referencia el artículo 20 de la presente resolución, procederá a asignar el Subsidio Distrital de Vivienda, identificando el hogar, el monto del subsidio asignado, su forma de desembolso y legalización y las demás disposiciones que se consideren necesarias. Dicha asignación será notificada al hogar beneficiario y al constructor, desarrollador o promotor.

Parágrafo primero. Los hogares beneficiarios, a quienes se les asigne el subsidio de vivienda, deberán mantener el cumplimiento de los requisitos y contar con el cierre financiero hasta la fecha de registro de la escritura pública de compraventa de la unidad habitacional, en caso contrario, la Secretaría Distrital del Hábitat podrá aplicar la condición resolutoria por pérdida ejecutoriedad del subsidio.

Parágrafo segundo. El monto de subsidio que se asignará a cada hogar corresponderá al definido para la modalidad de vivienda nueva en el Decreto Distrital 145 de 2021, o la norma que lo adicione, sustituya o modifique. ~~14~~



“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Artículo 31. Cesión de posición contractual. Las condiciones para efectuar la cesión de la posición contractual de la unidad habitacional separada, a favor de los hogares potencialmente beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda se establecerán en el contrato de separación detallado en el artículo 17 de la presente resolución.

Parágrafo. En el documento mencionado en el presente artículo se establecerán las condiciones por las cuales quedará sin efecto la cesión de la posición contractual, por causas atribuibles al hogar.

Artículo 32. Suscripción de promesa de compraventa. El constructor, promotor o desarrollador suscribirá con el hogar beneficiario, cuando éste cumpla con los requisitos previstos para ello, la respectiva promesa de compraventa cuyo contenido incluirá los derechos y obligaciones de ambas partes, la descripción y el precio del inmueble, la forma de pago, la fecha de escrituración y entrega de la vivienda, las cláusulas de incumplimiento, sanciones, multas y demás regulaciones propias del negocio de compraventa. De igual manera, este negocio jurídico podrá instrumentarse a través de documentos de vinculación al patrimonio autónomo inmobiliario por el cual se desarrolle el proyecto para que, a través de éste, se dé cumplimiento a la promesa de compraventa.

Parágrafo Primero. Cuando el hogar no cumpla con las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa o en el instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario relacionado en el artículo 29 de la presente resolución dentro del plazo previsto para ello, el constructor, desarrollador o promotor, deberá sustituirlo con otro de los hogares del listado comunicado, previa notificación a la Subdirección de Recursos Públicos de la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual señalará las causas que motivan la sustitución del hogar beneficiario.

Parágrafo Segundo. En caso de incumplimiento de las obligaciones del hogar beneficiario, y para que opere la sustitución, el constructor, desarrollador o promotor deberá considerar los hogares beneficiarios incluidos en los listados comunicados, siempre y cuando esté dentro del plazo de separación determinado en el artículo 19 de la presente resolución. Una vez se

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

cumpla este plazo, el constructor, desarrollador o promotor quedará facultado de forma expresa para reiniciar la comercialización de la unidad habitacional seleccionada, en los términos y condiciones de comercialización de los demás inmuebles en inventario, que conforman el proyecto inmobiliario.

Parágrafo Tercero. Los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el constructor, promotor o desarrollador y/o la sociedad fiduciaria administradora de recursos del proyecto inmobiliario, hacen parte de su autonomía privada y libertad contractual, por lo que en estos no son ni serán parte ni la Secretaría Distrital del Hábitat, ni el Fideicomiso constituido para la administración de recursos distritales.

Artículo 33. Legalización del subsidio. La legalización del Subsidio Distrital de Vivienda que se otorgue en el marco de la presente resolución se realizará cuando el constructor, promotor o desarrollador radique en la Secretaría Distrital del Hábitat: i) la escritura de transferencia del inmueble debidamente registrada junto con el certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 30 días y ii) una copia de las garantías y pólizas constituidas en el marco de la ejecución del proyecto inmobiliario, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

Parágrafo. La legalización contable del Subsidio Distrital de Vivienda se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital del Hábitat.

CAPITULO IV DISPOSICIONES FINALES

Artículo 34. Concurrencia y complementariedad. El Subsidio Distrital de Vivienda podrá ser concurrente o complementario con otros subsidios del Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación Familiar, o recursos de otras entidades destinados a la adquisición de una vivienda nueva. *ff*

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

Artículo 35. Reubicación y Retorno. De conformidad con parágrafo 5 del artículo 14 del Decreto Distrital 145 de 2021, los hogares residentes en Bogotá que se encuentren en situación de desplazamiento forzado por el conflicto armado interno y opten por la reubicación o el retorno, podrán utilizar el equivalente en dinero del Subsidio Distrital de Vivienda para adquirir una vivienda nueva en cualquier parte del territorio nacional, siempre y cuando, cumplan con los requisitos establecidos en el citado Decreto o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo primero. El hogar deberá presentar una alternativa de vivienda nueva VIS o VIP, mediante los canales oficiales de la Secretaría Distrital del Hábitat, en la cual deberá anexar la documentación de identificación de todos los miembros del hogar, los documentos que acrediten el cierre financiero, la información básica del proyecto y la constructora. A fin de que el subsidio sea tenido en cuenta para el cálculo del cierre financiero, la Secretaría asignará el Subsidio con una vigencia de 6 meses prorrogables por 6 meses más, previa verificación del cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del hogar.

Parágrafo segundo. La asignación del Subsidio Distrital de Vivienda para Reubicación y Retorno estará sujeta a la disponibilidad de recursos.

Artículo 36. Desistimiento. Se entenderá que existe desistimiento de la separación de las unidades habitacionales seleccionadas por el Fideicomiso Programa de Oferta Preferente o por el hogar beneficiario cuando:

- i) Se venza el plazo máximo establecido para mantener separadas las unidades habitacionales, referido en el artículo 19 de la presente resolución;
- ii) El hogar beneficiario incumpla con alguna obligación derivada de la promesa de compraventa o del instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario y no sea posible sustituirlo por otro hogar de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la presente resolución.

RESOLUCIÓN No. 479 DE 12 JUL 2021

Pág. 29 de 29

“Por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 213 de 2020 y el Decreto Distrital 145 de 2021”.

En este evento, el constructor, promotor o desarrollador de forma automática quedará facultado para reiniciar la comercialización de la unidad habitacional seleccionada, en los términos y condiciones de comercialización de los demás inmuebles en inventario que conforman el proyecto inmobiliario seleccionado.

Artículo 37. Vigencias y derogatorias. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y será publicada en la página Web de la entidad.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 12 JUL 2021


NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Paula Andrea Guevara Crisanchó – Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera 
Luis Olegario Borda Silva – Contratista Subdirección de Recursos Públicos 
Angie Lizeth Hernández Peña - Contratista Subdirección de Recursos Públicos 
Revisó: Mónica Beatriz Piñeros Ojeda – Subdirectora de Recursos Públicos 
Julián Alberto Vásquez Grajales – Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera 
Ximena Aguillón Mayorga – Contratista Subsecretaría Jurídica
Aprobó: Nelson Yovany Jiménez González – Subsecretario de Gestión Financiera 
Milena Guevara Triana – Subsecretaria Jurídica (E) 