



1. ¿Qué significa enajenación de inmuebles?

De conformidad con lo señalado el artículo 2º de la Ley 66 de 1968 modificado por el artículo 1 del Decreto Nacional 2610 de 1979 se entiende por actividad de enajenación de inmuebles, la transferencia de dominio a título oneroso de las unidades resultantes de:

- a. Toda la división material de predios.
- b. La adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.
- c. Edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

Así mismo se entiende que dentro de la actividad de enajenación se encuentra la de celebrar promesas de venta, el recibido de anticipo de dineros o cualquier otro sistema que implique la recepción de los mismos como contratos de vinculación como beneficiarios de áreas entre otros, con el fin de transferir el dominio.

La actividad de enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

2. ¿Quiénes son enajenadores de vivienda?

Toda persona natural o jurídica interesada en desarrollar cualquiera de las actividades señaladas en el punto 1.

3. ¿Cuál es la entidad encargada de ejercer la inspección y vigilancia a los enajenadores de vivienda?

La Ley 66 de 1968, otorgó las facultades de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda al Superintendente Bancario, posteriormente, mediante la Ley 78 de 1987 dichas funciones de Inspección, Vigilancia y Control quedaron en cabeza del Distrito Especial de Bogotá y todos los Municipios del país beneficiarios de la cesión del Impuesto al Valor Agregado. Así mismo, los facultó para otorgar permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En el Distrito Capital de Bogotá las funciones antes descritas se encuentran asignadas a la Secretaría Distrital del Hábitat tal como lo señala el Decreto 121 de 2008.

- Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006, en su artículo 112 creó la Secretaría del Hábitat.
- Decreto 121 de 2008. Por medio del cual se adopta la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat.



4. ¿Cómo me registro como enajenador?

Los interesados en adelantar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda deberán contar con registro como enajenadores, el cual, para la ciudad de Bogotá D.C., es otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Este registro se obtiene de manera presencial o virtual ingresando a la página de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co, en el link Trámites y posteriormente desplegando SDHT - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, donde encontrará todos los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría, con la presentación de los siguientes documentos, previo al inicio de las actividades señaladas en el punto 1.

- a. Formato de Solicitud de Registro de Enajenadores debidamente diligenciado.
- b. Si el solicitante es persona natural, fotocopia del documento de identidad.
- c. Si el solicitante es persona jurídica, original o copia del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la autoridad que haga sus veces y con fecha de expedición no superior a dos (2) meses y,
- d. Únicamente cuando se trate de Organizaciones Populares de Vivienda - OPV, un ejemplar de los Estatutos vigentes, debidamente radicados ante la entidad que ejerce vigilancia y control a las personas jurídicas sin ánimo de lucro, actualmente ejercidas por la Secretaria General de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat o quien haga sus veces estime procedente su cancelación.

5. ¿Qué obligaciones tiene un enajenador de vivienda?

Los enajenadores de vivienda registrados ante la Secretaria Distrital del Hábitat tienen las siguientes obligaciones:

- a. Informar, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ocurrencia de los hechos, cualquier cambio en la información aportada inicialmente, so pena de hacerse acreedor a una multa de conformidad con el inciso 3 del artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979.
- b. Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo, los Estados financieros, el Estado de la situación Financiera y Estado de Resultados con las correspondientes revelaciones y notas a ellos con corte a 31 de diciembre del año anterior, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, si lo hubiere.
- c. Llevar su contabilidad en la forma establecida y de acuerdo con la norma contable vigente.



6. ¿Cómo puedo cancelar mi registro de enajenador?

Todas las personas naturales o jurídicas que cuenten con registro de enajenador y no estén desarrollando las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda deberán presentar la correspondiente solicitud en el formato establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat en el que se incluirá la manifestación expresa de no encontrarse adelantando ninguna actividad de aquellas que dieron lugar al registro.

Es preciso advertir que la cancelación del registro de enajenador no lo exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas dentro del ejercicio de la actividad de enajenación, ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra.

Este trámite de igual forma se puede hacer de manera virtual ingresando a la página de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co, en el link Trámites y posteriormente desplegando SDHT - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, donde encontrará todos los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría.

7. ¿En qué consiste la Radicación de Documentos?

Es el trámite que deben adelantar las personas naturales y jurídicas que cuenten con registro de enajenador interesadas en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda señaladas en el punto 1, estarán obligados a radicar los documentos señalados en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, con quince (15) días hábiles de anterioridad al inicio de dichas actividades, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

8. ¿Qué documentación debo presentar para obtener la radicación de documentos?

- a. Formato de Radicación de documentos, debidamente diligenciado.
- b. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- c. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas y el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- d. El presupuesto financiero del proyecto con sus correspondientes soportes, de conformidad con el Art 7º del Decreto 2180 de 2006, o la norma que lo reglamente.
- e. Licencia urbanística respectiva (Licencia de Urbanismo y/o Licencia de Construcción), salvo que se trate del sistema de preventas.



- f. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- g. Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan a la persona que solicita el permiso, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud mediante comunicación escrita, y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se autorice.

9. ¿Qué debo hacer si mi proyecto tiene afectación por remoción en masa?

Si el proyecto se ubica en una zona de afectación media o alta por fenómenos de remoción en masa, debe solicitar una visita, ocho (8) días antes de tramitar la radicación de documentos (permiso de ventas), en la cual se verificará que se hayan ejecutado las obras de mitigación, indicadas en los estudios aprobados por el IDIGER.

Al oficio de solicitud de la visita debe anexar:

- a. Copia de la licencia de construcción del proyecto.
- b. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, que incluyan recomendaciones de las obras de mitigación, con sus planos, debidamente firmados.
- c. Concepto favorable del IDIGER sobre la fase II, correspondiente a las obras de mitigación.
- d. Manifiestar si se tramitó licencia de urbanismo al predio, de ser así adjuntar el acto administrativo correspondiente.

10. ¿Dónde presentar la documentación para el trámite de Radicación de Documentos?

De manera presencial en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital del Hábitat ubicada en la Carrera 13 No. 52-25.

Este trámite de igual forma se puede hacer de manera virtual ingresando a la página de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co, en el link Trámites y posteriormente desplegando SDHT - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, en donde encontrará todos los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría.



11. ¿Cuáles trámites puedo realizar a través de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC)?

Los trámites y servicios virtuales que presta esta Secretaría a través de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co son:

- Solicitud de Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles.
- Solicitud de Registro de Enajenador.
- Cancelación del Registro de Enajenador.
- Solicitud de Matrícula de Arrendador.
- Cancelación de la Matrícula de Arrendador.

12. ¿Cuándo, dónde y cómo se entregan los estados Financieros?

Los enajenadores de vivienda tienen la obligación legal de presentar sus estados financieros con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, a más tardar el primer día hábil de mayo. Dentro de esta información se puede constatar la situación financiera en la que se encuentran los registrados, para en caso de encontrar alguna situación se ajuste a las normas propias de la actividad.

La presentación de los Estados Financieros se puede realizar a través de la Ventanilla Única de la Construcción vuc.habitatbogota.gov.co - opción solicitud trámites que no requieren proyecto o de forma presencial en la ventanilla de radicación Carrera 13 No. 52 - 25.

13. Si en el año anterior no tuve proyectos en venta, ¿también debo entregar mis estados financieros?

Sí, la información financiera debe ser entregada por todas aquellas personas naturales o jurídicas que cuenten con registro de enajenador activo, independientemente si adelanta o no algún proyecto de vivienda.



14. ¿Qué sucede si olvido el plazo de cierre para enviar mis estados financieros del año anterior?

A partir del vencimiento del término otorgado empieza a correr una multa de mil pesos diarios, los cuales deben ser indexados por parte de la autoridad administrativa, por ello se recomienda radicarlos así sea de manera extemporánea, eso mitiga el valor de la multa.

15. ¿La Secretaría puede visitar mi proyecto de vivienda o pedirme documentos sobre el mismo?

Sí, el numeral 10 del artículo 2° del Decreto 78 de 1987 faculta para realizar visitas a la obra con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

16. ¿La Secretaría de Hábitat me puede imponer sanciones como enajenador?

Sí, la Secretaría del Hábitat puede imponer las sanciones cuando evidencie una trasgresión a las normas que regulan la actividad de enajenación de vivienda, según sea el caso.

17. ¿Por qué motivos le pueden imponer sanciones a un enajenador?

La Subdirección de Investigaciones, de la Secretaría Distrital del Hábitat, puede imponer sanciones a los enajenadores cuando se presente alguna de estas situaciones:

- a. Deficiencias Constructivas o Desmejoramientos de Especificaciones Técnicas: Cuando en un proyecto de vivienda se presenta una de las 2 condiciones anteriores, definidas así:
 - Deficiencia Constructiva: Es la afectación en un bien privado, común o de uso exclusivo por el incumplimiento de norma urbana, de construcción o reglamentos.
 - Desmejoramiento de Especificaciones: Es la modificación total o parcial de las especificaciones ofertadas, planos, estudios previos, contratos, formato de especificaciones técnicas que desmejora las cualidades con respecto a las entregadas.
- b. Enajenación Ilegal: Cuando una persona natural o jurídica realiza la actividad de enajenación (venta) sin el lleno de requisitos. (Ej.: Una constructora comienza a enajenar sin contar con radicación de documentos o sin registro de enajenador).



- c. No atención a requerimiento: Cuando al enajenador se le hace un requerimiento escrito y este no contesta dentro del término otorgado.
- d. No actualización de información: Cuando un enajenador cambia los datos que anotó en su registro (nombres, identificación, domicilio, etc.) y no los actualiza.
- e. No presentación de Estados Financieros: Los enajenadores de vivienda tienen la obligación legal de presentar antes del primer día hábil de mayo sus Estados Financieros del año anterior. Si no lo hacen se exponen a la imposición de multa por no presentación o por presentación extemporánea.

18. ¿Puedo apelar una multa si considero que el fallo no corresponde a la posible falta?

Sí, de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 por su naturaleza las sanciones por enajenación de vivienda son apelables.