

ABC

OFERTA

PREFERENTE

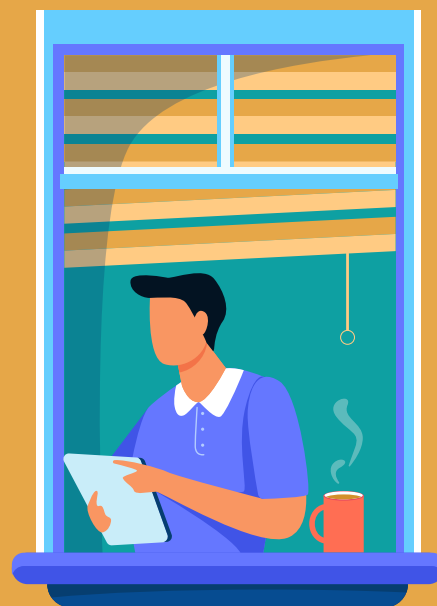


1.

¿Qué es el Programa de Oferta Preferente?



Es un programa a través del cual la [Secretaría Distrital del Hábitat](#) podrá ejercer la primera opción de separación de las unidades habitacionales tipo VIP y VIS que se comercialicen en el perímetro urbano de Bogotá, **otorgando subsidios a hogares vulnerables** con ingresos de hasta 4 SMMLV para facilitar su adquisición de una de las viviendas separadas.



2.

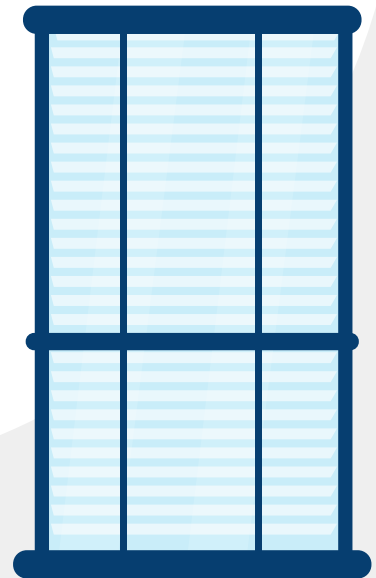
¿Por qué es importante este programa?

Porque **permite articular la oferta con la demanda de vivienda social**, principalmente en aquellos casos en los que, por sus condiciones de vulnerabilidad, los hogares difícilmente podrían acceder a una solución habitacional a través del proceso estándar de comercialización.

Por ello, la administración distrital, en primer lugar, podrá ejercer la primera opción de separación de las unidades de vivienda de interés social y prioritario que se generen en Bogotá, y, en segundo lugar, asignará un subsidio de vivienda a hogares vulnerables con ingresos de hasta cuatro (4) SMMLV, que cumplan con los requisitos para acceder al subsidio distrital de vivienda y cuenten con el cierre financiero, con el propósito de facilitar su adquisición de una de las viviendas previamente separadas.

3. ¿Cuál es su marco normativo?

- **Artículo 77 del PDD “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”.
- **Decreto 213 de 2020** “Por medio del cual se establecen los lineamientos para la adopción y operación del Manual de Oferta vivienda de interés social e interés prioritario al que hace referencia el artículo 77 del Acuerdo distrital 761 de 2020 y se toman otras determinaciones”.
- **Decreto 145 de 2021** “Por el cual se adoptan lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones”.
- **Resolución 479 de 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”.
- **Resolución 756 de 2021** “Por medio de la cual se modifica la Resolución 479 de 2021 que adoptó el Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, de conformidad con lo dispuesto en los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021”.
- **Decreto Distrital 241 de 2022** “Por medio del cual se modifican los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021 relacionados con el Manual de Oferta de Vivienda de interés social e interés prioritario, y la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales, y se dictan otras disposiciones”.



4. ¿Cómo funciona la separación preferente de unidades habitacionales?

A partir del 14 de julio de 2021, las constructoras que desarrollen proyectos de vivienda (VIP y VIS) en Bogotá **deberán informar a la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Ventanilla Única de la Construcción, la fecha de inicio de la etapa de preventas de sus proyectos** junto con la información y documentación general de los mismos, mínimo 15 días previos al inicio de la fase de preventas de los proyectos.

Una vez radicada y verificada la información de los proyectos, la Secretaría Distrital del Hábitat tendrá 15 días hábiles, a partir de la fecha del radicado, para evaluar el proyecto y decidir si ejerce la primera opción de la separación sobre un porcentaje de las viviendas de interés social e interés prioritario del proyecto. Si pasados 15 días hábiles, la Secretaría Distrital del Hábitat no informa al constructor su decisión de separar viviendas, se entenderá que la entidad distrital tomó la decisión de no separar ninguna unidad habitacional en el proyecto.

5.

¿El dinero de la separación se actualiza al año de escrituración de la vivienda?

Teniendo en cuenta que el monto de separación por cada unidad habitacional hace parte del Subsidio Distrital de Vivienda asignado a los hogares beneficiarios, el mismo se actualizará teniendo en cuenta el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) del año de escrituración de la vivienda. La transferencia de los recursos de dicha actualización se realizará previa radicación en la Secretaría Distrital del Hábitat de la escritura pública del inmueble debidamente registrada.

6.

¿Cómo deberá registrarse el proyecto?

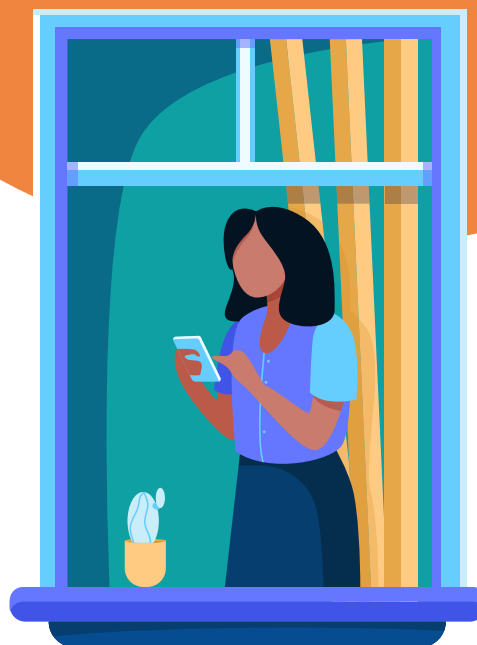
La Secretaría Distrital del Hábitat ha dispuesto un módulo en la **Ventanilla Única de la Construcción – VUC-** para registrar los proyectos de vivienda VIP y VIS que se generen en el perímetro urbano de Bogotá. El mismo estará habilitado para presentar el Informe de Preventa al que hacen referencia el artículo 6 y el artículo 7 de la Resolución 479 de 2021, modificado por el artículo 1 de la Resolución 756 de 2021.

En la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat se encuentra dispuesto un manual de usuario en el que se describe el paso a paso para cargar, a través de la VUC, el Informe de Preventa de los proyectos VIP y VIS que se generen en Bogotá.

En aquellos casos en los que la Secretaría Distrital del Hábitat decida separar unidades habitacionales, lo comunicará formalmente al constructor para que posteriormente se suscriba el contrato de separación de unidades al que hace referencial el artículo 17 de la Resolución 479 de 2021, modificado por el artículo 6 de la Resolución 756 de 2021.

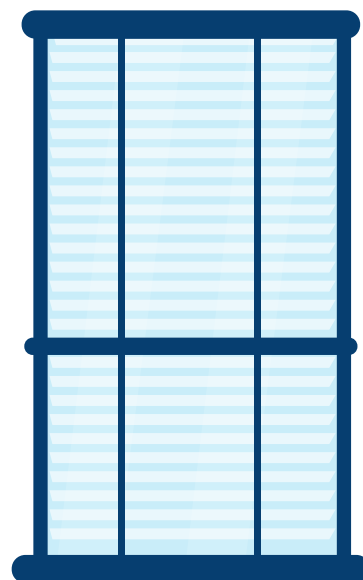
El contrato de separación de viviendas será suscrito por la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales, la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario y el constructor, durante los dos (2) meses siguientes contados a partir de la entrega de la documentación requerida para tal fin por parte de los desarrolladores, promotores o constructores y de las fiduciarias administradoras de sus patrimonios autónomos, plazo que podrá ser prorrogado hasta por un término igual.

La sociedad fiduciaria que administra los recursos distritales transferirá de 10 SMMLV por concepto de separación de cada unidad habitacional reservada en el proyecto, con destino al encargo fiduciario o patrimonio autónomo que administra los recursos de preventas del proyecto inmobiliario. La transferencia de dichos recursos se realizará dentro de los 15 días hábiles posteriores a la suscripción del contrato de separación de viviendas.



7. ¿A partir de cuándo las constructoras deben reportar el inicio de las preventas de sus proyectos?

Las constructoras deberán reportar la fecha de inicio de la etapa de preventas de sus proyectos, junto con la información y documentación general de los mismos, a partir del **14 de julio de 2021**, fecha en la cual entró en vigencia la Resolución 479 de 2021 que impone esta obligación.



8. ¿Qué porcentaje de viviendas VIS y VIP podrá separar la Secretaría Distrital del Hábitat?

La Secretaría Distrital del Hábitat podrá separar **hasta el 30% de las viviendas VIS** de un proyecto y **hasta el 50% de las viviendas VIP** de un proyecto. Sin embargo, de manera voluntaria, los constructores podrán ofrecer un porcentaje superior de viviendas.

9. ¿Cuáles son las instancias de evaluación y verificación de los proyectos?

El Programa de Oferta Preferente contará con las siguientes instancias de evaluación y decisión:

- **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 Resolución 479 de 2021 y la norma que la modifique o complemente.
- **Comité Fiduciario:** Es el máximo órgano de gobierno del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente y el competente para impartir instrucciones a la sociedad fiduciaria administradora de este fideicomiso, respecto de la separación de unidades habitacionales, el giro de los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda, la inversión de los recursos, entre otros.



10. ¿Si un proyecto ya inició la etapa de preventas antes de la entrada en vigencia de la Resolución 479 puede participar en el Programa de Oferta Preferente?

Sí. Las constructoras que hayan iniciado la etapa de preventas de sus proyectos antes del 14 de julio de 2021 **podrán ofertar voluntariamente un porcentaje de viviendas VIS o VIP** a la Secretaría Distrital del Hábitat para que sean evaluadas en el marco del Programa de Oferta Preferente.

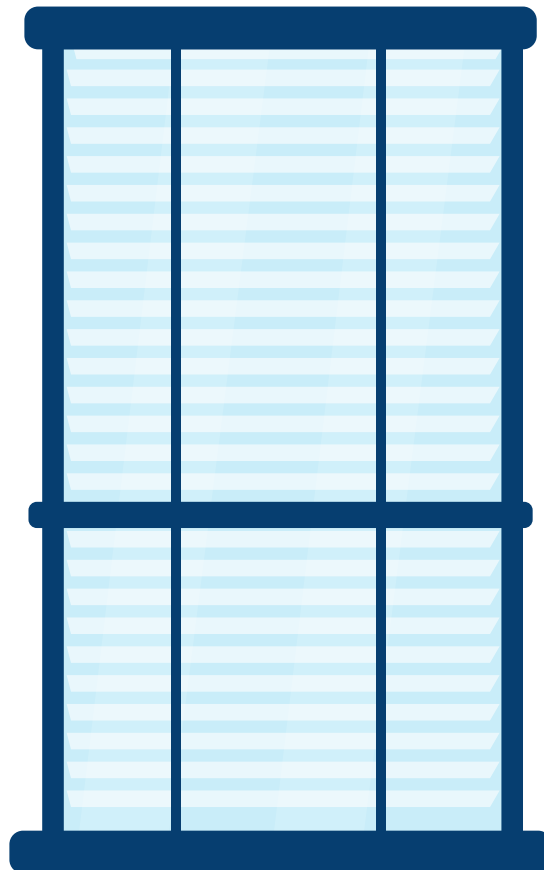
11. ¿Cuáles son los principales beneficios del Programa de Oferta Preferente?

El programa facilitará la adquisición de una vivienda nueva a familias vulnerables de la ciudad de Bogotá, pues además de otorgar un subsidio, que incrementa la capacidad de compra del hogar, permite la separación de un porcentaje de las viviendas VIS y VIP respaldando la oferta de vivienda en proyectos atractivos y generando una **conexión asertiva entre la demanda y la oferta de vivienda social** en Bogotá.

Este programa convierte al sector de la construcción en un aliado de la administración pública para la implementación de una política del hábitat más incluyente que favorezca los hogares más vulnerables de la ciudad de Bogotá.

12. ¿Qué pasa si la SDHT no se pronuncia pasados los 15 días hábiles del radicado de la información y documentación del proyecto?

Si la constructora no recibe una comunicación de respuesta en el plazo previsto, se entenderá que la Secretaría Distrital del Hábitat tomó la decisión de no separar ninguna unidad habitacional en el proyecto, por lo cual, la constructora podrá continuar la comercialización de las unidades habitacionales en condiciones normales de su negocio.



13. ¿En qué momento y a quién se transfieren los 10 SMMLV por concepto de separación de cada unidad habitacional separada en el proyecto?

Los recursos por concepto de separación de unidades habitacionales se transferirán al Patrimonio Autónomo/Encargo Fiduciario del proyecto inmobiliario, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del contrato de separación. Dicho Patrimonio Autónomo/Encargo Fiduciario, resguardará y administrará los recursos hasta tanto el desarrollador cumpla con las condiciones de disposición de recursos.

14.

¿Cuáles son las condiciones de disposición de recursos?

Para disponer de los recursos distritales que se transfirieron por concepto de separación y usarlos en la ejecución del proyecto inmobiliario, el desarrollador deberá cumplir con las siguientes condiciones, en el plazo establecido en el respectivo contrato:

- a)** Carta de aprobación del crédito constructor. En caso de no requerir crédito, aportar certificación suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal que acredite la disponibilidad de recursos para la ejecución del proyecto y la forma en la que se van a transferir al Patrimonio Autónomo Inmobiliario.
- b)** Certificación expedida por la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario del cumplimiento del punto de equilibrio del mismo.
- c)** Licencia urbanística y/o de construcción aprobadas por la curaduría urbana correspondiente, debidamente ejecutoriada.
- d)** 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 calendario y en el que conste que el predio fue transferido al patrimonio autónomo que administra los recursos del proyecto inmobiliario.
El predio deberá estar libre de limitaciones, gravámenes o afectaciones de cualquier naturaleza, excepto la hipoteca que eventualmente se constituya para garantizar el crédito constructor.
- e)** Tener constituido un patrimonio autónomo inmobiliario para la construcción y desarrollo del proyecto.
- f)** Presentación de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el constructor, promotor o desarrollador, por los amparos de todo riesgo en construcción, que incluyan los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual. Las mismas deben estar vigentes durante la construcción del proyecto y el beneficiario debe ser el patrimonio autónomo inmobiliario que administra el desarrollo del proyecto.
- g)** Las demás exigidas en la normativa vigente que regule la materia.



15.

¿Cuál es el término máximo que estarán separadas las viviendas?

Las unidades habitacionales estarán separadas a favor de la SHDT a través del Fideicomiso Programa de Oferta Preferente o de alguno de los hogares seleccionados y priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat, máximo hasta ocho (8) meses previos al inicio del proceso de escrituración del proyecto inmobiliario.

Pasado dicho plazo, el constructor, promotor o desarrollador podrá comercializar las viviendas en los términos y condiciones del plan de ventas de los demás inmuebles en inventario que conforman el proyecto inmobiliario seleccionado y deberá proceder a la restitución de los recursos de subsidios recibidos, correspondientes a las unidades no asignadas hasta ese momento.



16.

¿Qué pasa si los recursos del proyecto inmobiliario no se administran a través de un patrimonio autónomo?

La Secretaría Distrital del Hábitat no podrá separar unidades habitacionales en proyectos inmobiliarios que no administren los recursos del proyecto a través de un patrimonio autónomo.

17.

¿Cómo se realiza la inscripción y selección de hogares?

La Secretaría Distrital del Hábitat realizará Ferias de Vivienda o abrirá convocatorias para **seleccionar a los hogares que cumplan con los requisitos para acceder al subsidio y cuenten con el cierre financiero** para adquirir una de las viviendas previamente separadas.





18.

¿Cómo se llevan a cabo las convocatorias?

La Secretaría Distrital del Hábitat abrirá convocatorias para que los hogares interesados en adquirir una de las viviendas separadas se inscriban completando un formulario que estará disponible en la página web de la entidad.

Pasado el plazo de inscripción, la Secretaría Distrital del Hábitat validará que los hogares inscritos cumplan con los requisitos para acceder al subsidio y los priorizará teniendo en cuenta los criterios de vulnerabilidad establecidos en la Resolución 479 de 2021.

Una vez la entidad distrital priorice los hogares inscritos al proyecto, enviará a las constructoras 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, todo ello en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles posteriores a la formalización del proceso de calificación y priorización de hogares por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat.

El constructor deberá contactar a los hogares, en el estricto orden del listado entregado por la entidad distrital, con el fin de realizar la validación inicial del cierre financiero del hogar y del SARLAF. Si el hogar supera las validaciones hechas por el constructor, podrá seleccionar una unidad habitacional, dentro de las viviendas separadas previamente por el Fideicomiso Programa de Oferta Preferente.

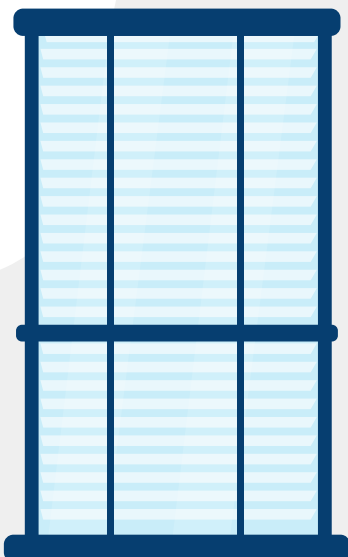
Posteriormente, el constructor deberá remitir a la Secretaría Distrital del Hábitat los listados de los hogares que superaron las validaciones, con el propósito de que la secretaria expida el Acto Administrativo de Asignación de Subsidio y realice la cesión de la posición contractual de la unidad habitacional elegida por el hogar beneficiario del subsidio.



19.

¿Cómo se realiza la vinculación de hogares al proyecto inmobiliario seleccionado por la SDHT para separar viviendas?

El hogar potencialmente beneficiario perfilado y priorizado por SDHT, que haya dado cumplimiento a los requisitos y las etapas de validación de cierre financiero, SARLAF, entre otros, suscribirá con el constructor y la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario un instrumento de vinculación al proyecto, según el modelo de negocio del constructor. 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.



Finalmente, el hogar habilitado suscribe una promesa de compraventa con la Fiducia Mercantil del constructor o del proyecto inmobiliario y/o el constructor, según su modelo de negocio y una vez haya cumplido con el plan de pagos acordado procederá la escrituración de la vivienda en favor del hogar vulnerable.



20.

¿Qué es la cesión de posición contractual?

Hace referencia a la cesión del derecho de separación de cada unidad habitacional para que en adelante quede a nombre de los hogares beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda, toda vez que el enajenador separó inicialmente dichas unidades a nombre del Fideicomiso Programa Oferta Preferente.

21.

¿Qué actividades deberán surtirse en el desarrollo del programa de oferta preferente?



22. ¿Qué requisitos deben cumplir los hogares?

Los hogares que deseen participar en el Programa de Oferta Preferente deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- El/la jefe del hogar debe ser mayor de edad
- La sumatoria de los ingresos mensuales del hogar no deben superar los 4 SMLMV
- No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional
- No haber recibido antes algún tipo de subsidio de vivienda
- No haber sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio de vivienda
- Tener cierre financiero

23.

¿Cuáles son los montos de subsidio que podrían recibir los hogares?

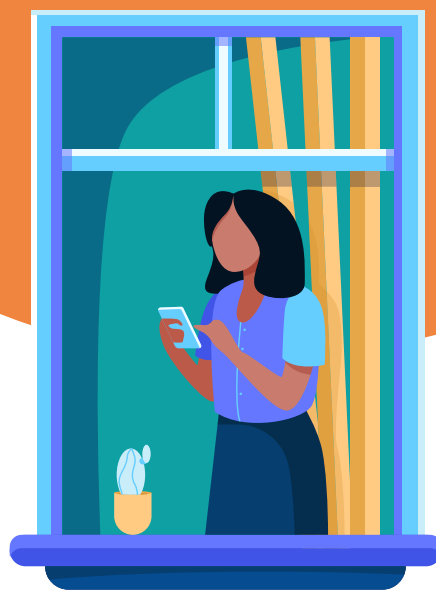
- **30 SMMLV** a hogares con ingresos mensuales de hasta cuatro (4) SMLMV que NO tengan caja de compensación familiar y además tengan alguna de las siguientes condiciones de vulnerabilidad:

- Postulantes víctimas del conflicto armado interno.
- Hogares con algún integrante en condición de discapacidad con certificado en escala moderada, severa o completa, según la normatividad vigente.
- Postulantes pertenecientes a alguna minoría étnica.
- Postulantes reincorporados del conflicto armado interno.
- Mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar.
- Postulantes transgénero o transexuales.

- **20 SMMLV** a hogares con ingresos mensuales de hasta cuatro (4) SMLMV que SI tengan caja de compensación familiar y además tengan alguna de las siguientes condiciones de vulnerabilidad:

- Postulantes víctimas del conflicto armado interno.
- Hogares con algún integrante en condición de discapacidad con certificado en escala moderada, severa o completa según la normatividad vigente.
- Postulantes pertenecientes a alguna minoría étnica.
- Postulantes reincorporados del conflicto armado interno.
- Mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar.
- Postulantes transgénero o transexuales.

- **10 SMMLV** a hogares sin las características de vulnerabilidad señaladas anteriormente, que tengan ingresos de hasta cuatro (4) SMLMV.



El subsidio otorgado en el marco del Programa de Oferta Preferente puede ser concurrente y complementario con el que entregan las Cajas de Compensación Familiar y el Gobierno Nacional.

24.

¿Cuáles son los criterios de calificación y priorización de hogares?

La Secretaría Distrital del Hábitat tendrá en cuenta los siguientes criterios para calificar y priorizar los hogares que se presenten al Programa de Oferta Preferente: ingresos per cápita del hogar, jefatura femenina, víctimas del conflicto armado, discapacidad, personas dependientes, minorías étnicas, población LGBTI.

25.

Si a un hogar le corresponde un subsidio superior a 10 SMMLV ¿cuándo se transfiere el saldo del subsidio?



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, el saldo del subsidio será transferido al Patrimonio Autónomo del Proyecto Inmobiliario una vez esté debidamente registrada la escritura pública de compraventa o de transferencia de dominio.

26.

¿Cuándo existe desistimiento y cuál es su consecuencia?

1. Cuando se haya vencido el plazo máximo establecido para mantener separadas las unidades habitacionales.
2. Cuando 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 Resolución 479 de 2021.

En este evento, el constructor, promotor o desarrollador podrá comercializar las viviendas en los términos y condiciones del plan de ventas de los demás inmuebles en inventario que conforman el proyecto inmobiliario seleccionado y deberá proceder a la devolución de los recursos de subsidios recibidos, correspondientes a las unidades no asignadas hasta ese momento.



ABC OFERTA PREFERENTE

