



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 213 DE

(25 SEP 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 toman otras determinaciones.

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 1, 3º y 4º del artículo 38 y el artículo 39 del Decreto - Ley 1421 de 1993

CONSIDERANDO:

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

Que el numeral 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política consagran como atribuciones de los alcaldes, entre otras, cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo y dirigir la acción administrativa del municipio; así como asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que la Alcaldesa Mayor de Bogotá es competente, de conformidad con los numerales 1, 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, para: "1. *Hacer cumplir la Constitución, la ley, los Decretos del Gobierno Nacional y los acuerdos del Concejo. (...) 3. Dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones, la prestación de los servicios y la construcción de las obras a cargo del Distrito. 4. Ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarios para asegurar la debida ejecución de los acuerdos (...)*".

Que el artículo 5 de la Ley 3ª de 1991, entiende por solución de vivienda "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."

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 213 DE 25 SEP 2020 Pág. 2 de 8

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 toman otras determinaciones.

Que de conformidad con el numeral 5 del artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979 se entiende como actividad de enajenación de inmuebles *“la celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.”* (negrita fuera de texto)

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 1 del Decreto Nacional 1168 de 1996, estableció respecto de los subsidios para vivienda de interés social que los municipios decidan otorgar en forma complementaria a lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991, podrán ser entregados en dinero o en especie, según lo determinen las autoridades municipales competentes. A su vez, en su artículo 5 dispuso que la cuantía del subsidio será definida por las autoridades municipales competentes de acuerdo con los recursos disponibles, las condiciones socioeconómicas de los hogares y el tipo y valor de la solución de vivienda.

Que el artículo 96 de la 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”.*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 213 DE 25 SEP 2020 Pág. 3 de 8

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 toman otras determinaciones.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, 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”.*

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 de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, cuyo valor no exceda de 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, excepto en las grandes aglomeraciones urbanas donde 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 donde podrá ser de 110 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”* establece los términos y condiciones en que se desarrollan los Programas que promueven el acceso a soluciones de vivienda, a cargo del Gobierno Nacional.

Que de acuerdo con lo establecido por la Corte Constitucional en sentencia C-299 de 2011, la Administración, según sus posibilidades fiscales y competencias jurídicas, debe generar sistemas económicos que permitan la adquisición de vivienda acorde con el ingreso de la población y propender por una oferta adecuada, con énfasis en los grupos de mayor vulnerabilidad.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **213** DE 25^ª SEP 2020 Pág. 4 de 8

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 toman otras determinaciones.

Que el Acuerdo Distrital 761 de 2020 adoptó el Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”, en cuyos logros se encuentra 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 de la población.

Que el artículo 77 del acuerdo en mención, 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 artículo 3° del Decreto Distrital 121 de 2008 prevé, entre otras, las siguientes funciones 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 para la expedición de este decreto, se evidenció que pese a las posibilidades de concurrencia de subsidios, de conformidad con lo establecido en el capítulo 8 al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y de llevar la financiación de los créditos a 30 años, los hogares de menores ingresos tienen una capacidad adquisitiva limitada, que restringe sus probabilidades de adquirir una vivienda de bajo costo a través del proceso regular de comercialización.

Que la generación de vivienda social *per se* no es un mecanismo suficiente para garantizar el acceso a la vivienda de los hogares con menores ingresos, teniendo en cuenta que ésta se

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 213 DE 25 SEP 2020 Pág. 5 de 8

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 toman otras determinaciones.

encuentra regulada exclusivamente por su precio de venta, de tal manera que se generan potenciales distorsiones, ya que puede ser adquirida por hogares que no necesariamente se encuentran en condición de vulnerabilidad.

Que para contribuir a que las personas en condiciones menos favorecidas de la población puedan acceder a una vivienda y teniendo presente que la oferta de viviendas VIS y VIP se ha venido reduciendo en Bogotá, se requiere un mecanismo de focalización de esa oferta con la demanda existente, para que más hogares de bajos ingresos puedan adquirir una vivienda nueva en el mediano plazo.

Que por lo anterior, se considera necesario la expedición de lineamientos como parámetros generales para que previo a la enajenación de Vivienda de Interés Prioritario o de Interés Social, se otorgue a la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT la primera opción de separar las unidades habitacionales en los proyectos constructivos con destino a los hogares priorizados que cumplan con los requisitos para la asignación de subsidios y cuenten con el cierre financiero.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°.- Objeto. Establecer 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 -Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”.

Artículo 2°.- Opción de separación preferente. La Secretaría Distrital del Hábitat ejercerá la primera opción de separación de unidades de vivienda de interés prioritario y de interés social que se produzcan y se comercialicen en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 213 DE 25 SEP 2020 Pág. 6 de 8

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 toman otras determinaciones.

Parágrafo: La separación preferente aplicará hasta el 50% de las unidades de vivienda de interés prioritario - VIP y hasta el 30% de las unidades de vivienda de interés social - VIS, de los proyectos que desarrollen estos tipos de vivienda.

Artículo 3°.- Informe de Preventa. Las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá informarán a la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Ventanilla Única de la Construcción – VUC-, la fecha de inicio de la etapa de preventas, el número de unidades VIP, VIS Y NO VIS que conforman el proyecto, la ubicación, características urbanísticas, arquitectónicas y comerciales, el precio de comercialización de las unidades de vivienda por tipología y/o área, el estado del licenciamiento, la información de la fiducia de preventa y demás datos que determine la Secretaría Distrital del Hábitat, en un plazo mínimo de quince (15) días hábiles previos a iniciar la etapa de preventas, con el fin que dicha Secretaría ejerza la separación preferente de la que trata este Decreto.

Parágrafo 1.º: El incumplimiento de esta disposición por parte de las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá, dará lugar al proceso de investigación, en el marco de las competencias de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto 078 de 1987 y la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y las normas que la reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan.

Parágrafo 2.º: La Secretaría Distrital del Hábitat informará a las constructoras, promotores y desarrolladores la decisión de separar o no unidades habitacionales en el proyecto, con un plazo máximo de quince (15) días hábiles a partir de la radicación en debida forma del informe de preventa en la Ventanilla Única de Construcción -VUC-.

En caso de que la constructora no sea informada en el plazo previsto, se entenderá que la Secretaría Distrital del Hábitat tomó la decisión de no separar ninguna unidad habitacional en el proyecto.

Artículo 4°.- Valor de las viviendas. El precio de adquisición de las viviendas que podrán ser adquiridas será el que informen los constructores, promotores y desarrolladores en el informe de preventa, en salarios mínimos del año de la escrituración de las viviendas. Este

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 213 DE 25 SEP 2020 Pág. 7 de 8

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 toman otras determinaciones.

valor en salarios corresponderá al precio de las unidades de vivienda que se separe la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 5°.- Monto de Separación. El monto de separación por unidad habitacional será equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año en que se realice la separación.

Parágrafo 1.° Los recursos por concepto de separación se transferirán dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del instrumento que defina la Secretaría Distrital del Hábitat, para la formalización y materialización de la separación de las unidades habitacionales. Instrumento que debe ser suscrito durante los quince (15) días hábiles posteriores a la comunicación referida en el parágrafo 2.° del artículo 3 del presente Decreto.

Parágrafo 2.° En aquellos casos en los que el hogar beneficiario acceda a una modalidad de subsidio distrital superior a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, la Secretaría Distrital del Hábitat transferirá el saldo del subsidio previa suscripción de la escritura pública del inmueble. El saldo del subsidio será liquidado teniendo en cuenta el valor del salario mínimo legal mensual vigente del año de separación de la unidad habitacional.

Artículo 6°.- Hogares beneficiarios. Las unidades de vivienda que se separen se asignarán a hogares vulnerables, con enfoque diferencial y poblacional, con ingresos familiares de hasta 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, que cumplan con los requisitos para acceder al subsidio distrital y que cuenten con el cierre financiero para adquirir la vivienda, de conformidad con el reglamento establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 7°.- 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.

Artículo 8°.- El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital. No obstante, la exigibilidad de los artículos 2° y 3° está supeditada a la adopción del Manual del que trata el artículo 7° del presente decreto. .

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 213 DE 25 SEP 2020 Pág. 8 de 8

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 toman otras determinaciones.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

25 SEP 2020

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor

NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaria Distrital del Hábitat-320

Proyectó: Julián Vásquez Grajales. Abogado. Subsecretaría de Gestión Financiera - SDHT.
Paula Andrea Guevara Cristancho. Economista. Subsecretaría de Gestión Financiera - SDHT.
Luis Olegario Borda Silva. Subsecretaría de Gestión Financiera - SDHT.
Diana Paola Páez. Abogada. Subsecretaría Jurídica- SDHT.
Revisó: Julián Vásquez Grajales. Abogado. Subsecretaría de Gestión Financiera- SDHT.
Diana Paola Páez. Abogada. Subsecretaría Jurídica- SDHT.
Aprobó: Yovany Jiménez González. Subsecretario de Gestión Financiera - SDHT.
Sandra Tibamosca Villamarín. Subsecretaría Jurídica. - SDHT.

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea: 195

