

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

### LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las contenidas en el Acuerdo 257 de 2006, literal e) del artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, el 431 de 2024, y demás normas concordantes, y,

#### CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, promover planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que la Ley 3 de 1991 *“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones”*, en su artículo 3, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011 *“Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda”*, define una solución de vivienda como *“(…) 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 ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, se refiere al subsidio familiar de vivienda como *“(…) un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5º de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley. (...)”*.

Que el artículo 1º 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 91 de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, 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*

*RP*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

*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 96 de la norma *Ibidem*, 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, 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”.*

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 *“Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de Vida”*”, estableció que el valor de una Vivienda de Interés Social (VIS) no podrá exceder de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV, excepto en las grandes aglomeraciones urbanas en las cuales no podrá superar los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes – SMLMV y en programas y/o proyectos de renovación urbana en las cuales podrá tener un precio de hasta 175 salarios mínimos legales mensuales vigentes -SMLMV. Igualmente, se establece que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de 90 salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV, excepto en renovación urbana en las cuales podrá ser de 110 salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV.

Que de acuerdo con el artículo 5º 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 procurar la 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. (...)”.*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

Que el artículo 3º del Decreto Distrital 121 de 2008 “Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”, 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 proyectos (...), 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 mediante el Acuerdo No. 927 del 07 de junio de 2024, el Concejo Distrital adoptó el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”, el cual constituye el marco de acción de las políticas, programas, estrategias y proyectos de la Administración Distrital para dicho cuatrienio.

Que el Acuerdo 927 de 2024, define en su artículo 9 el propósito y estrategias del objetivo estratégico “Bogotá confía en su bienestar”, y de igual forma, el programa 7 de este objetivo conforme el artículo 10 del plan, determina: “(...) Como cuarto punto, las entidades distritales podrán hacer acuerdos interadministrativos orientados a optimizar el manejo de los subsidios de vivienda en todas sus modalidades de vivienda nueva, arrendamiento y reuso, que podrán dirigirse a familias que se encuentran en condiciones de pobreza, y coordinar su asignación con otras transferencias monetarias correspondientes a programas complementarios que permitan superar privaciones o limitaciones de las familias beneficiarias, a fin de que los hogares urbanos y rurales mejoren sus condiciones habitacionales. Con estas acciones, la ciudad podrá contar con un sistema de asignación de subsidios y transferencias monetarias a los hogares en condiciones de pobreza, más pertinentes a la situación de cada una, así como ir midiendo, al tiempo que se avance, la efectividad de las acciones que se vayan adoptando. (...)”.

Que el artículo 143 del Acuerdo Distrital 927 de 2024, determina que la Secretaría Distrital del Hábitat implementará programas que permitan promover la financiación, cofinanciación, adquisición y acceso a la vivienda nueva con lo cual se contribuye entre otros a disminuir el déficit de vivienda, arrendamiento y al mejoramiento de las mismas y así contribuir a la reducción del déficit de vivienda, para lo cual podrá adoptar estrategias integrales en articulación con el Gobierno Nacional para ofrecer soluciones habitacionales de vivienda nueva, mejoramiento, reubicación, reuso.

*CS*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

Que el artículo 144 del mencionado acuerdo señala que la Secretaría Distrital del Hábitat con el fin de fortalecer y promover la construcción y acceso a una vivienda VIS o VIP implementará subsidios y/o instrumentos de financiación con el fin de que los hogares bogotanos puedan obtener el cierre financiero para la adquisición de las viviendas mediante la reducción de la cuota inicial y la cuota mensual hipotecaria.

Que el 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”*, fue derogado por el artículo 58 del Decreto Distrital 431, a excepción de los artículos 1,2 y 3.

Que el artículo 1 del Decreto Distrital 241 de 2022, modificó el artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual establece el deber de las constructoras de informar a la Secretaría Distrital del Hábitat en la etapa de preventas el número de unidades VIS y VIP del proyecto, para que la entidad ejerza la separación preferente.

Que el artículo 2 de la misma norma modificó el artículo 5 del Decreto Distrital 213 de 2020, que regula el monto de separación por unidad habitacional y el artículo 3 que modificó el artículo 6 del Decreto 213 de 2020, que determina las condiciones de los hogares beneficiarios de las viviendas objeto de separación.

Que el Decreto Distrital 431 de 2024 *“Por el cual se adoptan los lineamientos y se establecen los mecanismos para la asignación de subsidios, en el marco de los programas de promoción y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones”*, determina en su artículo 27 dentro de los programas en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, el de oferta preferente, y en su párrafo, faculta a la Secretaría Distrital del Hábitat a expedir el correspondiente reglamento operativo del programa.

Que por lo anterior y con el propósito de hacer más eficiente y efectivo el acceso al Subsidio Distrital en el marco del programa de *“Oferta Preferente”* se expide el presente reglamento operativo del programa.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

**Artículo 1. Objeto.** Expedir el reglamento operativo del programa “Oferta Preferente” del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición. Este reglamento regulará los procedimientos de separación de las unidades habitacionales de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), de los proyectos que sean informados por los constructores en el marco de lo dispuesto en el artículo 529 del Decreto Distrital 555 de 2021, los decretos reglamentarios del programa, o por la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

**Artículo 2. Definiciones.** Para la interpretación y aplicación del presente reglamento, se atenderán las definiciones contenidas en la Ley, el artículo 3 del Decreto Distrital 431 de 2024 o de la norma que lo modifique o sustituya, y adicionalmente las siguientes:

- 2.1. Oferta Preferente:** Es el programa que pretende facilitar la adquisición de vivienda de interés social, a los hogares beneficiarios que cumplan las condiciones dispuestas en esta reglamentación, y por medio del cual, la Secretaría Distrital del Hábitat ejerce la primera opción de separación de las unidades habitacionales VIS y VIP, en los proyectos nuevos de vivienda que se desarrollen en el perímetro urbano de Bogotá D.C.
- 2.2. Hogar beneficiario:** Es el hogar seleccionado y asignado por la Secretaría Distrital del Hábitat, que cumple con los requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda y cuenta con el cierre financiero para adquirir una unidad habitacional.
- 2.3. Enajenador:** Persona natural, jurídica, caja de compensación o patrimonio autónomo con quien se suscribe el contrato de separación de las viviendas. Cuando para la preventa se acuda a la fiducia mercantil, serán considerados enajenadores el fideicomitente y la sociedad fiduciaria. En todo caso, cuando en esta resolución se haga referencia al enajenador, se entenderán incluidos como enajenadores los constructores, promotores o desarrolladores de los proyectos.
- 2.4. Contrato de separación:** Acuerdo celebrado entre la Secretaría Distrital del Hábitat, directamente o a través de la sociedad fiduciaria que administra los recursos del programa, y el enajenador, en el que se establecen como mínimo las condiciones de separación de las unidades habitacionales a favor de los hogares, número de unidades, su precio, condiciones del proceso de selección de hogares beneficiarios y el desembolso de los recursos del subsidio. Los recursos del subsidio solo podrán girarse al patrimonio autónomo inmobiliario constituido para la administración de los inmuebles y recursos del proyecto, una vez se cuente con el beneficiario de la unidad y se cumplan las condiciones de giro.
- 2.5. Unidad Técnica de Apoyo:** Unidad de apoyo conformada por profesionales de diferentes áreas de la Secretaría Distrital del Hábitat, quienes adelantarán la evaluación técnica, jurídica y financiera de

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

los proyectos y enajenadores así como las demás labores que se establezcan en la presente resolución.

**2.6. Informe de Preventa:** Documento que presentan los oferentes a través de la Ventanilla Única de la Construcción – VUC para presentar ante la secretaria Distrital de hábitat los proyectos para ejercer la opción de separación de las VIP y/o de las VIS que se produzcan y comercialicen en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., que se encuentren en etapa de preventa o de construcción.

**Artículo 3. Separación preferente de unidades habitacionales.** La Secretaría Distrital del Hábitat, directamente o a través de la sociedad fiduciaria que administra los recursos del programa, ejercerá la primera opción de separación de las viviendas de interés prioritario y/o 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.

La Secretaría Distrital del Hábitat podrá realizar de manera preferente la separación de, hasta el 50% de las unidades de vivienda de interés social prioritario - VIP y/o hasta el 30% de las unidades de vivienda de interés social - VIS, de los proyectos nuevos que se desarrollen en Bogotá.

El valor de la separación por unidad habitacional será de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), del año en que se realiza la separación.

**Parágrafo 1.** La Secretaría Distrital del Hábitat solo estará obligada a la separación de las viviendas respecto de las que suscriba contrato de separación.

**Artículo 4. Separación voluntaria de unidades habitacionales.** La Secretaría Distrital del Hábitat con los recursos correspondientes al subsidio distrital de vivienda, directamente o a través de la sociedad fiduciaria que administra los recursos del programa, podrá ejercer la opción de separación de las VIP y/o de las VIS que se produzcan y comercialicen en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., que se encuentren en etapa de preventa o de construcción y que se oferten de manera voluntaria al programa por los enajenadores.

**Parágrafo.** Los enajenadores podrán presentar para separación voluntaria a la Secretaría Distrital del Hábitat, los proyectos y unidades habitacionales que por cualquier motivo no fueron objeto de separación preferente.

**Artículo 5. Disponibilidad de Recursos.** La separación preferente y voluntaria de las unidades habitacionales estará sujeta a la disponibilidad de recursos destinados por parte de la Secretaría Distrital de Hábitat, por lo que la falta de recursos será justa causa para el rechazo de las viviendas.



*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

**Artículo 6. Valor de las viviendas.** El precio de adquisición de las viviendas objeto de separación preferente o voluntaria será el establecido por el enajenador en el informe de preventa para el momento de la escrituración de las unidades habitacionales, expresado o convertido a salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En ningún caso el valor de las viviendas objeto de separación podrá superar el valor de una vivienda de interés social - VIS o de interés social prioritaria - VIP, según los topes máximos establecidos en el marco normativo vigente.

**Parágrafo 1.** El valor de las unidades habitacionales puede ser pactado con los posibles beneficiarios en pesos siempre que no se superen los topes VIS / VIP.

**Parágrafo 2.** El valor final de adquisición de las unidades habitacionales objeto de separación, se determinará con base en el salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) que corresponda a la fecha de escrituración de las viviendas. Esta fecha, a su vez, estará conforme al cronograma de entrega dispuesto por el enajenador en el informe de preventa, o a los ajustes que sean aprobados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

**Parágrafo 3.** El plazo máximo para la terminación de la obra de las viviendas no debe superar los 36 meses contados desde la presentación del informe de preventas en la Ventanilla Unica de Construcción, y su prórroga no podrá exceder los 12 meses para vivienda de interés social y 24 meses para vivienda de interés prioritario.

**Parágrafo 4.** Cuando el enajenador exceda los tiempos establecidos en su informe de preventa, o en la actualización del cronograma aceptado por la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT), el valor de las unidades habitacionales se calculará con base en el salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) que aplicaba a la primera fecha de terminación de las viviendas dispuesta por el enajenador en su informe de preventa o en el ajuste del cronograma aprobado por la SDHT, salvo que el enajenador se encuentre en condiciones de caso fortuito o fuerza mayor comprobado, no atribuibles a su propia causa

**Artículo 7. Concurrencia y complementariedad.** El Subsidio Distrital de Vivienda de oferta preferente en la modalidad de adquisición, 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 o complementario con otros beneficios del Distrito Capital o con otros subsidios que otorgue la Secretaría Distrital del Hábitat para que sumen o apoyen en la financiación para la adquisición de una vivienda de interés social o prioritario.

*W*

*B*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

El subsidio de oferta preferente podrá ser complementario al que otorga el programa reduce tu cuota, siempre que los hogares acrediten ingresos hasta de 2 SMLMV, y que se destinen para la adquisición del mismo inmueble.

**Parágrafo 1.** Los hogares que se encuentren en el programa Ahorro para mi casa o algún programa de arrendamiento podrán participar del subsidio de que trata esta resolución y ser beneficiarios de forma complementaria.

**Parágrafo 2.** Los desembolsos del subsidio del programa Ahorro para mi casa o de algún programa de arrendamiento cesarán en el momento de aplicación del subsidio de oferta preferente y este quedará sin efecto en el momento que se registre en la escritura el subsidio de oferta preferente.

**Parágrafo 3.** Así mismo, el subsidio regulado a través de esta resolución podrá complementar al Valor Único de Reconocimiento – VUR, otorgado por la Caja de la Vivienda Popular, a los hogares inscritos en los programas de reasentamiento, con el fin de garantizarles el acceso a la vivienda y soluciones habitacionales.

## CAPÍTULO II

### PROCEDIMIENTO PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES

**Artículo 8. Procedimiento de Separación.** La separación de las unidades habitacionales deberá surtir cada una de las siguientes etapas:

- a) Presentación del proyecto.
- b) Revisión y evaluación del proyecto.
- c) Separación de unidades habitacionales.
- d) Suscripción del contrato de separación.

**Artículo 9. Presentación del Proyecto.** Los enajenadores de los proyectos nuevos de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) que se desarrollen en el perímetro urbano de Bogotá D.C., deberán presentar dentro de los quince (15) días hábiles previos al inicio de la preventa para iniciar la oferta preferente o en el momento que estime pertinente para la oferta voluntaria, a través de la Ventanilla Única de la Construcción – VUC, los siguientes documentos:

I. Informe de Preventa, el cual debe contener al menos lo siguiente:

- a. Fecha de inicio de la etapa de preventas.



*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

- b. Número de unidades VIP y VIS que conforman el proyecto.
- c. Forma de pago de la separación de vivienda de conformidad con las alternativas planteadas en el artículo 16 de la presente resolución.
- d. Características generales del proyecto (ubicación, estrato, tipo de construcción, características urbanísticas, arquitectónicas, comerciales, zonas comunes, cesiones y solo si cuenta con ellas: certificaciones de sostenibilidad y/o condiciones de reúso de agua).
- e. Características de las unidades habitacionales por tipología (área construida, área privada, área habitable, número de habitaciones, número de baños, condiciones físicas de la entrega).
- f. Precio de comercialización de las unidades habitacionales por tipología, el cual se deberá establecer en salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- g. Estado del trámite de licenciamiento.
- h. Fecha estimada de entrega de las unidades habitacionales detallado por torre, etapa, sector, o según la estructura de ejecución constructiva implementada.
- i. Porcentaje exigido como cuota inicial, sobre el valor total de la vivienda.
- j. 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.
- k. Modalidad de pago escogida por el enajenador, para la separación de las viviendas.
- l. Copia del contrato de fiducia mercantil a través del cual se administren los recursos de las preventas, que deberá ser suscrito por el enajenador a título de fideicomitente.
- m. Dirección electrónica para comunicaciones.

**II. Documentación complementaria.** El enajenador deberá remitir adicionalmente y dependiendo de la forma de pago de la separación de vivienda de que trata el artículo 16 de la presente resolución, la siguiente documentación:

### **2.1. Documentación jurídica:**

#### **2.1.1. Persona Jurídica:**

- a. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido dentro de los sesenta (60) días calendario anteriores a la fecha de radicación del informe de preventa o la oferta voluntaria en cualquier etapa del proyecto inmobiliario. Su objeto social deberá relacionarse con la construcción, promoción o desarrollo de viviendas. Además, el representante legal debe estar facultado para contratar, en caso de tener un límite debe presentar autorización para lo correspondiente.

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

- b. Fotocopia del documento de identidad, antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, REDAM, OFAC del Representante Legal de la Sociedad, con vigencia no mayor a los treinta (30) días anteriores a la radicación de la documentación ante la Secretaría Distrital del Hábitat.
- c. Fotocopia del documento de identidad, antecedentes disciplinarios, REDAM y OFAC de la tarjeta profesional del profesional en ingeniería vinculado permanentemente a la sociedad (Ley 842 de 2003) y certificado de vigencia, con vigencia no mayor a los treinta (30) días anteriores a la radicación de la documentación ante la Secretaría Distrital del Hábitat, antecedentes profesionales sin sanciones vigentes.
- d. Cuando la sociedad tenga revisor fiscal, se deberán aportar su Tarjeta profesional, documento de identidad y certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, REDAM, OFAC, con vigencia no mayor a los treinta (30) días anteriores a la radicación de la documentación ante la Secretaría Distrital del Hábitat, antecedentes profesionales sin sanciones vigentes.
- e. Deberá estar registrado como enajenador activo en la Secretaría Distrital del Hábitat.
- f. Presentar el RUT y RIT que deberán relacionar actividades de construcción, promoción o desarrollo de viviendas.

### **2.1.2. Persona Natural**

- a. Fotocopia del documento de identidad, antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, REDAM, OFAC, con vigencia no mayor a los treinta (30) días anteriores a la radicación de la documentación ante la Secretaría Distrital del Hábitat.
- b. Fotocopia de la tarjeta profesional de ingeniero (Ley 842 de 2003) y certificado de vigencia en el marco de la Ley 842 de 2003 “Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de Ética Profesional y se dictan otras disposiciones” o la que haga sus veces, antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, REDAM, OFAC, antecedentes profesionales sin sanciones vigentes.
- c. Presentar RUT y RIT que deberán relacionar actividades de construcción, promoción o desarrollo de viviendas.
- d. Deberá estar registrado como enajenador activo en la Secretaría Distrital del Hábitat.

En todo caso, cuando se trate de personas jurídicas se verificará que los enajenadores no se encuentren en procesos de terminación, disolución o embargos judiciales que puedan alterar el curso normal de la

3

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

sociedad y, por ende, el de los proyectos inmobiliarios. Y para las personas naturales que estén en curso de embargos, procesos judiciales que afecten los proyectos inmobiliarios.

## 2.2. Documentación técnica:

- a. Plano de localización del proyecto.
- b. Diseños arquitectónicos y urbanísticos.
- c. Diseños arquitectónicos por tipología de vivienda.
- d. Cronograma inicial de ejecución del proyecto detallado por torre, etapa, sector, o según la estructura de ejecución constructiva implementada.
- e. Solamente cuando el enajenador haya escogido la opción c) de las “Formas de pago de la separación de vivienda” dispuestas en el artículo 16 este reglamento, deberá aportar certificaciones que acrediten la experiencia mínima en la enajenación de un número igual o superior de unidades de viviendas a las que están siendo ofertadas. Las viviendas deberán haber sido construidas con posterioridad al 15 de diciembre de 2010, fecha de entrada en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR2010. Estas certificaciones deberán estar suscritas e incluir como mínimo: nombre del contratante (cuando proceda), nombre del contratista (cuando proceda), nombre del proyecto, fecha de inicio, fecha de terminación, certificado de ocupación o técnico de ocupación (cuando proceda). Cuando se trate de obras promovidas y ejecutadas directamente por el enajenador, se deberá adjuntar, además de la certificación que cumpla con las condiciones antes dispuestas, suscrita por su representante legal y avalada por el revisor fiscal (cuando aplique); y copia de la licencia de construcción. No se tendrá en cuenta la experiencia que se aporte en contratos de gerencia de obra, administración delegada, ni la terminación, ampliación, remodelación, reforzamiento, adecuación, rehabilitación, mantenimiento, mejoramiento o modificación de edificaciones de vivienda.

## 2.3. Documentación financiera

Esta aplicará solamente cuando el enajenador escoja la opción c) dispuesta en las “Formas de pago de la separación de vivienda” de que trata el artículo 16, se realizará la revisión de la siguiente documentación financiera:

- a. Presupuesto financiero de ingresos y gastos del proyecto (Formato que se encuentra a disposición en la Ventanilla Única de la Construcción).

*[Handwritten signature]*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

b. La evaluación se realizará con los registros de SIDIVIC de cada enajenador.

**Parágrafo 1.** En el caso que la Ventanilla Única de la Construcción presente fallas técnicas que impidan la presentación del Informe de Preventa a través de este medio electrónico, éste se deberá remitir al correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co) o radicarse de manera física en la ventanilla única de correspondencia de la Entidad.

**Parágrafo 2.** De no presentarse el Informe de Preventa en el tiempo y condiciones aquí dispuestas, se dará aplicación a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020 modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 241 de 2022, o la norma que lo sustituya, modifique o complemente.

**Parágrafo 3.** En todo caso, además de la oferta de unidades habitacionales para el ejercicio de la oferta preferente, en cualquier momento los enajenadores podrán informar la oferta voluntaria de viviendas VIS o VIP a la Secretaría Distrital del Hábitat con el propósito que sean objeto de la separación, para lo cual, además de la información relacionada en el apartado de Informe de Preventa del presente artículo, deberán reportar el estado de avance en la ejecución del proyecto, y el estado de los trámites de conexión de servicios públicos domiciliarios. Asimismo, podrán postularse de forma voluntaria unidades de vivienda adicionales en los proyectos que anteriormente hayan sido postulados.

**Parágrafo 4.** La Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Unidad Técnica de Apoyo, verificará que los enajenadores no se encuentren en procesos de terminación y/o disolución de sociedades, embargos judiciales o administrativos que superen los 500 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), y que los enajenadores no tengan sanciones ejecutoriadas por afectaciones gravísimas con incumplimiento de la orden de hacer vigentes.

**Artículo 10. Verificación de la documentación.** La Subdirección de Recursos Públicos o la dependencia haga sus veces, a través de la Unidad Técnica de Apoyo, verificará que se aporte la documentación exigida, que esté cargada en debida forma, que los documentos sean legibles y correspondan a los dispuestos en la presente reglamentación.

Cuando se evidencie que la documentación aportada no se encuentra completa o no es legible, o no fue cargada en debida forma, o no corresponde a la exigida, se requerirá al enajenador para que realice la subsanación en el término máximo de un (1) mes calendario, dando aplicación a lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

**Artículo 11. Unidad Técnica de Apoyo.** Créese la Unidad Técnica de Apoyo, la cual estará conformada por profesionales designados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

3

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

La Unidad Técnica de Apoyo, además de las funciones que le establezca la presente resolución, adelantará la evaluación de los proyectos que se presenten y determinará si es procedente la separación de VIS o VIP, para lo cual realizará entre otras las siguientes actividades:

1. Revisar la información técnica, jurídica y financiera de los proyectos de vivienda que presenten los enajenadores, así como la información que repose en las bases de datos de la Secretaría Distrital del Hábitat.
2. Evaluar los proyectos de vivienda presentados por los enajenadores y elaborar los informes y emitir las recomendaciones que correspondan.
3. Emitir la recomendación para la separación o no de las unidades habitacionales. En el evento que se recomiende la separación, indicar el número de viviendas que se recomienda separar.
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.
5. Elaborar los documentos y formatos operativos del programa.

**Parágrafo 1.** En el proceso de evaluación, se tendrá en cuenta, tanto la información pública, como la información y documentos presentados por los enajenadores. Así, cuando se requiera documentación adicional sobre el proyecto o el enajenador, se consultarán las bases de datos, y la información que repose en la Secretaría Distrital del Hábitat, siendo posible, en cualquier caso, que se solicite información complementaria directamente al enajenador, quien deberá hacer entrega de la misma, en el término perentorio que establezca la Subdirección de Recursos Públicos de la Secretaría Distrital del Hábitat.

**Parágrafo 2.** Para la evaluación de los proyectos, se podrá solicitar el apoyo de otras dependencias de la entidad, quienes deberán designar un profesional para evaluar en lo de su competencia los proyectos, emitiendo su concepto al respecto.

**Artículo 12. Criterios de Evaluación.** La Unidad Técnica de Apoyo de acuerdo con la elección de la forma de pago de la separación de vivienda, aplicará en la evaluación los siguientes criterios:

**i. Criterio Jurídico:**

Criterio	Requisitos mínimos
Registro como enajenador.	Encontrarse registrado como enajenador activo en la Secretaría Distrital del Hábitat.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

Criterio	Requisitos mínimos
Objeto de la sociedad.	El objeto de la sociedad debe contener actividades de construcción o promoción o desarrollo de proyectos de vivienda.
Sanciones activas de orden de hacer.	Se verificará que el enajenador no cuenta con sanciones ejecutoriadas por afectaciones gravísimas con incumplimiento de la orden de hacer.
Los documentos jurídicos listados en la documentación complementaria a la presentación del proyecto.	La sociedad, el representante legal, el revisor fiscal (cuando aplique) y el profesional en ingeniería vinculado permanentemente a la sociedad (Ley 842 de 2003), NO podrán estar reportados con sanciones vigentes en el sistema de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, REDAM, OFAC. Adicionalmente para el revisor fiscal (cuando aplique) y el profesional en ingeniería vinculado permanentemente a la sociedad (Ley 842 de 2003), se validará la vigencia de la tarjeta profesional, y antecedentes profesionales sin sanciones vigentes.
Conformación de la sociedad.	Se verificará que los enajenadores no se encuentren en procesos de terminación, disolución o embargos judiciales que puedan alterar el curso normal de la sociedad y, por ende, el de los proyectos inmobiliarios.

4

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

ii. **Criterio Técnico:**

Criterio	Requisitos mínimos
Área construida de las unidades habitacionales (Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)	Que las viviendas cuenten con el área mínima establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial - POT vigente y las normas que lo reglamenten. En el caso de los proyectos inmobiliarios de vivienda que cuenten con licencias urbanísticas expedidas bajo normas anteriores al Decreto Distrital 555 de 2021, se aplicará el régimen de transición contemplado en el artículo 594 del mismo decreto, y su área mínima no podrá ser inferior a 36 m2 de área construida.
Número de habitaciones de las unidades habitacionales	El número de habitaciones de las unidades habitacionales será mínimo dos (2), como excepción las unidades disponibles para movilidad reducida podrán contar con una sola habitación.
Análisis de Riesgos	El proyecto deberá estar localizado en zonas o áreas no catalogadas con o en condición de riesgo alto no mitigable. Podrán localizarse en zonas y/o áreas con riesgos mitigables que no presenten restricción para su ocupación y desarrollo urbano, de acuerdo con el concepto emitido por el IDIGER o la autoridad competente.
Zonas de reserva vial y protección ambiental	El proyecto no puede estar localizado en zonas de reserva vial o de protección ambiental.
Habitabilidad	Las unidades habitacionales objeto de separación deberán tener iluminación y ventilación natural, al menos en habitaciones, zona social y cocina.




*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

Criterio	Requisitos mínimos
Experiencia (Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)	La enajenación de un número igual o superior de unidades de vivienda a las que están siendo ofertadas. Estas unidades deben haber sido desarrolladas en proyectos iniciados con posterioridad al 15 de diciembre de 2010 (fecha de entrada en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR2010) y estar terminados a la fecha de la presentación del informe de preventa.

**Parágrafo.** Cuando el enajenador sea una persona jurídica recientemente constituida (dentro de los tres años anteriores a la fecha de radicación del informe de preventa), la experiencia se podrá acreditar con la de sus socios, debiendo indicar esta situación en su informe, además de aportar los correspondientes certificados.

### iii. Criterio Financiero

Criterio	Requisitos mínimos
Indicadores financieros (Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)	Se validará el cumplimiento de los siguientes indicadores: a) Nivel de Endeudamiento $\leq 80\%$ b) Índice de Liquidez $\geq 1$ c) Rentabilidad del Activo $> 0\%$ d) Rentabilidad del patrimonio $> 1$ e) Razón de cobertura de intereses $> 1$
Administración de los recursos (Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)	El enajenador deberá remitir copia del encargo fiduciario de preventas o patrimonio autónomo inmobiliario
Revisoría fiscal (Aplica solamente para los que se	El enajenador deberá contar con revisor fiscal.



“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”

Criterio	Requisitos mínimos
acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)	

**Parágrafo 1.** Cuando el enajenador sea una persona jurídica recientemente constituida (dentro de los tres años anteriores a la fecha de radicación del informe de preventa), la evaluación financiera se realizará con la siguiente metodología:

$$\text{Indicador} = \frac{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 1 del indicador}_i \times \text{porcentaje de participación}_i)}{(\sum_{i=1}^n \text{Componente 2 del indicador}_i \times \text{porcentaje de participación}_i)}$$

Donde n es el número de socios de la persona jurídica.

**Parágrafo 2.** Los proyectos o los oferentes que incumplan con los requisitos mínimos establecidos en el presente artículo no podrán ser objetos de separación preferente por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat; dependiendo de la opción escogida según lo previsto en el artículo 16 del presente reglamento. En ese caso, la Subdirección de Recursos públicos o la dependencia que haga sus veces remitirá comunicación al enajenador informando la improcedencia de la separación preferente en el proyecto.

**Artículo 13. Puntaje para la selección de unidades.** La Unidad Técnica de Apoyo o quien haga sus veces ordenará los proyectos que cumplan con lo dispuesto en la presente reglamentación, así:

1. Se ordenarán los proyectos en cuatro grupos de la siguiente manera:
  - a. El primer grupo contendrá todos los proyectos que presenten unidades VIP y se encuentren en Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS), derivados de los convenios interadministrativos suscritos por la Secretaría Distrital del Hábitat con operadores urbanos, seguidos de los proyectos en polígonos de revitalización, seguido de los proyectos que cuenten con cualquier certificación de construcción sostenible válida en Colombia.
  - b. El segundo grupo contendrá todos los proyectos que presenten unidades VIP, y que no se encuentren en el primer grupo.



*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

- c. El tercer grupo contendrá todos los proyectos que presenten unidades VIS y se encuentren en Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS), derivados de los convenios interadministrativos suscritos por la Secretaría Distrital del Hábitat con operadores urbanos, seguidos de los proyectos en polígonos de revitalización, seguido de los proyectos que cuenten con cualquier certificación de construcción sostenible válida en Colombia.
  - d. El cuarto grupo contendrá todos los proyectos que presenten unidades VIS y que no se encuentren en el tercer grupo.
2. Los proyectos se ordenarán de conformidad con la fórmula de este numeral, comenzando con el número 1 de forma ascendente hasta el número de proyectos que conforman el grupo.

$$P = \left( \frac{90}{Vu} + \frac{Au}{36} \right) \times 100$$

P = Puntaje del proyecto

Vu = Valor de la unidad de vivienda en salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Au = Área construida de la unidad habitacional en metros cuadrados

NOTA 1: El puntaje se redondeará a dos decimales y en caso de empate se usará el tercer decimal, de continuar el empate se seleccionará el proyecto que cuente con mejores condiciones de equipamiento o zonas comunes.

3. Los proyectos del tercero y cuarto grupo se ordenarán de conformidad con la fórmula de este numeral, comenzando con el número 1 de forma ascendente hasta el número de proyectos que conforman el grupo.

$$P = \left( \frac{150}{Vu} + \frac{Au}{36} \right) \times 100$$

P = Puntaje del proyecto

Vu = Valor de la unidad de vivienda en salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Au = Área construida de la unidad habitacional en metros cuadrados.

*fon*

*[Handwritten signature]*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

NOTA 2: El puntaje se redondeará a dos decimales y en caso de empate se usará el tercer decimal, de continuar el empate se seleccionará el proyecto que cuente con mejores condiciones de equipamiento o zonas comunes.

4. Se separan las unidades habitacionales comenzando con el grupo 1 en orden consecutivo hasta el agotamiento de los recursos disponibles. El número de unidades objeto de separación podrá ser menor a los máximos dispuestos en la presente reglamentación.

Organizados los proyectos con el procedimiento antes descrito, se procederá a decidir por la instancia que corresponda, sobre la separación de las viviendas.

**Parágrafo.** La Unidad Técnica de Apoyo reunirá todos los proyectos presentados hasta 5 días antes de la fecha en que tenga lugar el comité fiduciario o el comité directivo de la entidad, según aplique, para la selección de los proyectos y realizará la respectiva organización por puntaje y grupo.

**Artículo 14. Aprobación de la Separación de viviendas.** Ordenados los proyectos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, el comité directivo de la Secretaría Distrital del Hábitat o cuando los recursos para realizar la separación de las viviendas sean administrados en el marco de un contrato de fiducia mercantil, la instancia contractual que tenga tal función, serán convocados para decidir y aprobar la separación de las viviendas.

**Artículo 15. Comunicación.** El (La) Subsecretario(a) de Gestión Financiera, o quien haga sus veces, dentro de los quince (15) días siguientes a la decisión que se emita respecto a la aprobación de la separación de viviendas, enviará al correo electrónico dispuesto por el enajenador en su informe de preventa, una comunicación en la que informará la decisión adoptada por la instancia correspondiente. Adicionalmente, cuando proceda, se indicará el número de unidades a separar, su valor establecido, y la documentación requerida al enajenador para la firma del contrato de separación.

**Artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda.** En el contrato de separación, se deberá establecer el valor de la separación de las viviendas y la forma en que se hará el desembolso de los recursos, que en todo caso deberá corresponder a una de las siguientes:

**a. Contra escrituración.**

El pago de los recursos correspondientes a la separación de las viviendas, se efectuará con la entrega del Certificado de Tradición y Libertad no mayor a 90 días en el que conste la transferencia de la vivienda al hogar beneficiario, acompañado de una copia simple del documento que acredite el cumplimiento de la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales de que trata el artículo al

*al*

*4*

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

Decreto 282 de 2019 y sus modificaciones y en el artículo 7 de la Ley 1480 de 2011 y sus modificaciones, según aplique.

**b. Contra aprobación de garantía.**

En los casos en que el enajenador solicite el desembolso anticipado de los recursos destinados a la separación de las viviendas en un momento diferente al dispuesto en el literal anterior, deberá suscribir un contrato de seguro contenido en una póliza expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, autorizada conforme a las disposiciones de la Superintendencia Financiera, que ampare el cumplimiento del contrato de separación, durante su vigencia y dos meses más, por suma equivalente al ciento por ciento (100 %) del valor de los recursos dispuestos para la separación de las viviendas. La garantía se expedirá en favor del patrimonio autónomo constituido para la administración de los recursos del programa o de la Secretaría Distrital del Hábitat, según se le indique al enajenador en la comunicación en la que se informe sobre la decisión por parte de la Secretaría respecto a la separación o no de las viviendas.

**c. Contra giro de separación.**

El desembolso de los recursos se realizará a la fiduciaria inmobiliaria constituida por el enajenador, una vez cumplan con las condiciones de desembolso de los recursos dispuestos en el presente reglamento, y así lo establezca la Secretaría a través de la Subdirección de Recursos Públicos o la dependencia que haga sus veces.

**Parágrafo 1.** Los enajenadores podrán escoger cualquiera de las tres formas de pago de la separación de vivienda, pero deberá informarla claramente en el registro del proyecto y en el informe de preventas, en cualquier momento los enajenadores podrán optar por la opción a. o b, pero por la opción c. solo se podrá optar en la presentación del proyecto dado que afecta la evaluación y selección.

**Parágrafo 2.** Los recursos de la separación de las viviendas se desembolsarán en todo caso al patrimonio autónomo que administra los recursos del proyecto inmobiliario, del cual deberá ser fideicomitente el enajenador. Cuando el enajenador escoja la modalidad dispuesta en el literal b o la del c, el desembolso de los recursos solo se realizará cuando se cumplan las condiciones de disposición dispuestas en la presente reglamentación.

**Parágrafo 3.** Cuando el enajenador escoja la modalidad dispuesta en el literal a. y cumpla con la fecha inicialmente dispuesta en el informe de preventa para la terminación de las unidades habitacionales objeto de separación, sin que exista modificación al cronograma, el enajenador podrá solicitar a la Secretaría Distrital del Hábitat o al Patrimonio Autónomo que administre el programa, el desembolso del 90% de los

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

recursos del subsidio de oferta preferente contra el certificado de ocupación de la unidad y el 10% restante se desembolsará contra la legalización del subsidio de oferta preferente.

**Artículo 17. Contenido mínimo del contrato de separación.** La Secretaría Distrital del Hábitat, directamente o a través de la sociedad fiduciaria que administre los recursos del programa, celebrará contrato de separación con el enajenador, respecto de las unidades habitacionales del proyecto que se hayan determinado en la comunicación. El contrato de separación, además de ajustarse a las disposiciones civiles y comerciales que le apliquen, deberá contener como mínimo la siguiente información:

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 enajenador
4. Monto de separación por el total de unidades habitacionales separadas.
5. Forma de pago de la separación de la vivienda seleccionada por el enajenador, la cual debe corresponder a una de las establecidas en la presente resolución.
6. Condiciones para el desembolso del recurso correspondiente al subsidio familiar de vivienda.
7. Condiciones del proceso de selección de hogares beneficiarios.
8. Obligaciones de las partes.
9. Criterios y procedimientos para la devolución de los recursos entregados, considerando las instrucciones que sobre el particular se emitan por la Secretaría Distrital del Hábitat directamente o a través de la fiduciaria que administra los recursos del programa.
10. Término durante el cual se debe mantener la reserva de las unidades objeto de separación.
11. Condiciones que habilitan la cesión de la separación preferente a favor del hogar beneficiario.

**Parágrafo 1.** El enajenador deberá entregar para la suscripción del contrato, la documentación que se le solicite directamente por la Secretaría Distrital del Hábitat o a través del patrimonio autónomo que administre los recursos del programa, y en los términos perentorios que establezca en la comunicación. Se celebrará el contrato de separación dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrega completa por parte del enajenador de la documentación requerida.

**Parágrafo 2.** La Secretaría Distrital del Hábitat podrá vincular hogares al respectivo proyecto antes de la suscripción y formalización del contrato de separación.

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

**Parágrafo 3.** La Secretaría Distrital del Hábitat podrá en todo caso, y cuando sea procedente, iniciar las acciones o procesos que correspondan por el incumplimiento del enajenador a lo dispuesto en esta reglamentación

**Artículo 18. Terminación del contrato de separación.** El contrato estará vigente hasta que se legalicen ante la Secretaría Distrital del Hábitat los subsidios correspondientes a las unidades habitacionales objeto de separación o anticipadamente cuando:

1. Por cumplimiento de su objeto.
2. Por común acuerdo.
3. Las demás aplicables de acuerdo con la ley.
4. Por la imposibilidad absoluta de cumplir con el proyecto por razones técnicas, jurídicas y financieras.

**Artículo 19. Requisitos para el desembolso de los recursos.** Cuando el enajenador escoja para el desembolso de los recursos la modalidad dispuesta en el literal b o c del artículo 16 de la presente resolución, se deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Certificación de la sociedad fiduciaria que administra los recursos del proyecto inmobiliario, que acredite que se puede iniciar la construcción del proyecto por encontrarse los recursos necesarios para ello en el patrimonio y estar en punto de equilibrio.
- b. 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.
- 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. Presentación de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el enajenador, 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

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

beneficiario debe ser el patrimonio autónomo inmobiliario que administra el desarrollo del proyecto. En el caso de que se aporten pólizas globales, deberá presentarse certificación de la compañía aseguradora indicando la adhesión del proyecto a la misma.

- f. Avance de obra de proyecto del 10% avalados por la interventoría y/o supervisor técnico independiente.
- g. La Secretaría Distrital de Hábitat verificará que el proyecto haya completado el trámite de radicación de documentos para enajenación del proyecto y solo con la aprobación de esta se podrán girar los recursos.

La Unidad Técnica de Apoyo verificará los documentos antes señalados y dejará constancia del cumplimiento o no de los requisitos dispuestos en el presente artículo, para así poder adelantar los trámites que correspondan para el desembolso de los recursos.

**Artículo 20. Liberación de las viviendas objeto de separación.** Cuando el hogar beneficiario renuncie al subsidio, o incumpla alguna de las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa o del instrumento de vinculación al proyecto inmobiliario y no sea posible sustituirlo por otro hogar, el enajenador allegará un escrito motivado dirigido a la Subdirección de Recursos Públicos de la Secretaría Distrital del Hábitat y a la Sociedad Fiduciaria, en el que solicitará la autorización para comercializar las viviendas sin que tenga que considerar la oferta preferente realizada por la Entidad.

Cuando la Secretaría haya realizado el desembolso de los recursos de separación de la vivienda, el enajenador deberá adjuntar a su solicitud el comprobante de devolución de los recursos indexados que le fueron desembolsados en el marco del contrato de separación, incluyendo los intereses y/o rendimientos causados sobre los mismos, lo cual deberá ser certificado por la sociedad fiduciaria administradora de los recursos del proyecto inmobiliario.

Cumplidas las condiciones aquí dispuestas, se emitirá comunicado al enajenador autorizando la comercialización de las viviendas.

**Artículo 21. Seguimiento a la comercialización de las unidades habitacionales objeto de separación.** La Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Recursos Públicos o la dependencia que haga sus veces, a partir de la comunicación de separación de las unidades habitacionales, llevará a cabo los seguimientos que sean necesarios a la comercialización y desarrollo de las unidades habitacionales separadas y gestión de los hogares asignados. En todo caso, el enajenador deberá remitir trimestralmente los informes de interventoría del proyecto, y los demás informes relacionados en el contrato de separación.



*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

**Artículo 22. Escrituración y entrega de las unidades de vivienda.** El enajenador deberá informar a la Secretaría Distrital del Hábitat en el informe de preventas el inicio del proceso de escrituración, así de como cualquier novedad o modificación del mismo.

### CAPÍTULO III BENEFICIARIOS, HABILITACIÓN Y CALIFICACIÓN DE HOGARES

**Artículo 23. Hogares Beneficiarios.** Podrán ser beneficiarios del subsidio de adquisición del programa de oferta preferente, los hogares que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Jefe de hogar mayor de edad.
2. Los integrantes mayores de edad deben tener cédula válida en el territorio nacional.
3. Acreditar ingresos familiares de hasta cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV),
4. Ningún integrante del hogar debe ser propietario de una vivienda en el territorio nacional, salvo las excepciones dispuestas en el Decreto Distrital 431 de 2024 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda que haya sido efectivamente aplicado, salvo las excepciones dispuestas por el Decreto Distrital 431 de 2024.
6. Ningún miembro del hogar debe haber sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio por cualquier entidad otorgante del subsidio de vivienda.
7. Tener los recursos complementarios y/o crédito u operación de leasing aprobado para lograr el cierre financiero para la adquisición de la vivienda.

**Artículo 24. Inscripción de los hogares.** Los hogares interesados en acceder al beneficio de que trata la presente reglamentación deberán inscribirse en las ferias de vivienda y/o convocatorias que adelante la Secretaría Distrital del Hábitat para el programa de Oferta Preferente, y/o salas de ventas de los proyectos con separación de unidades.

**Parágrafo.** La Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) elaborará el listado de los hogares que cumplan con los requisitos dispuestos en el artículo anterior, priorizando a la población más vulnerable y lo remitirá al constructor o desarrollador con el fin de vincularlos en las unidades habitacionales separadas por la SDHT, el cual será remitido al enajenador con el fin de que valide si el hogar logra el cierre financiero para la adquisición de la unidad habitacional separada por la Entidad.

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

**Artículo 25. Calificación, priorización de hogares.** Los hogares que cumplan con los requisitos para ser beneficiarios participarán en el proceso de calificación, a través del cual se les asignará un puntaje conforme a los siguientes criterios, con el fin de priorizar la atención por parte de los enajenadores:

Variable	Puntaje
Ingresos per Cápita	15
Hogar monoparental o Mujer cabeza de hogar	20
Mujeres en riesgo de feminicidio	15
Víctimas	25
Una persona en Condición de discapacidad en el hogar	20
Hogares beneficiarios del programa de Reasentamientos de la Caja de Vivienda Popular	20
Personas dependientes (Menor de 18 años ó adulto mayor)	15
Hogar perteneciente a grupo étnico	15
Población transexual y transgénero	10
Población reinsertada o reincorporada	10
Familiar de uniformado de la Fuerza Pública adscrito a Bogotá fallecido en servicio o veterano	10
Jóvenes entre los 18 y 28 años	10

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

El resultado será la sumatoria de todas las variables.

**Tratamiento de las variables:**

Para la variable continua Ingreso per cápita, se hace un proceso de normalización usando la siguiente ecuación y tomando el inverso de la nueva organización, con lo cual se tienen un valor de 1 al hogar con menos ingresos y 0 al que tiene más ingresos:

Fórmula:

$$IngresoPc = 1 - \frac{(X_i - \min)}{(max - \min)}$$

Donde:

$X_i$ = Ingreso del hogar

min= Valor del menor ingreso de la base a calificar.

Max: Valor del mayor ingreso de la base a calificar.

Para las variables binarias, tiene o no tiene la condición, se toma como uno (1) si tiene la condición, cero (0) si no la tiene.

Una vez realizado el proceso de calificación, la Subdirección de Recursos Públicos de 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.

La atención se realizará en el orden del listado y hasta el número de viviendas separadas en el correspondiente proyecto. Cuando alguno de los hogares priorizados no logre el cierre financiero o desista de continuar en el proceso de adquisición, será remplazado por el siguiente hogar habilitado en la lista hasta que se adquieran el total de unidades habitacionales separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat, directamente o través de la sociedad fiduciaria contratada para la administración de los recursos del programa.

**Parágrafo 1.** 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 Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

**Parágrafo 2.** En aquellos casos en que existan más hogares postulados y habilitados para un proyecto, que el número de viviendas separadas de manera preferente, la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Recursos Públicos volverá a usar los puntajes de calificación relacionados en este artículo para obtener el orden de asignación.

**Parágrafo 3.** 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 que no impide que dichos hogares se puedan vincular para un proyecto diferente.

**Artículo 26. Validación por el Enajenador.** El enajenador deberá contactar a los hogares potencialmente beneficiarios que fueron priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat, y será el responsable de comercializar su proyecto, postular los hogares que separan unidades y cuentan con cierre financiero.

**Parágrafo.** En el evento en que el constructor o desarrollador contacte y agote el listado de hogares potencialmente beneficiarios comunicado por la Secretaría, y aún queden unidades habitacionales disponibles de las separadas, la Secretaría podrá adelantar nuevas convocatorias o ferias de vivienda para postulación de hogares, siempre que se encuentre dentro del término dispuesto para mantener las viviendas separadas en el correspondiente contrato de separación.

**Artículo 27. Cierre Financiero y vinculación del hogar al proyecto.** El enajenador deberá contactar a los hogares potencialmente beneficiarios que fueron priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat, y obtener la información necesaria para determinar si cumple requisitos y cuenta con el cierre financiero para la adquisición de la vivienda.

El enajenador vinculará al proyecto mediante el negocio jurídico acorde con el marco jurídico colombiano, a aquellos hogares que logren el cierre financiero y que serán objeto de postulación a través del aplicativo o de la forma que establezca la Secretaría Distrital del Hábitat, para acceder al beneficio del programa de oferta preferente.

Dentro del negocio jurídico que se celebre, se identificará claramente la vivienda seleccionada por el hogar, que en todo caso deberá corresponder con una de las separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat.

**Parágrafo 1.** Cuando por cualquier motivo se tengan menos hogares vinculados al proyecto que el número de unidades habitacionales separadas de manera preferente o voluntaria, el enajenador informará tal situación a la Subdirección de Recursos Públicos de la entidad o la dependencia que haga sus veces, para que adelante nuevas convocatorias o ferias de vivienda.

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

**Parágrafo 2.** Los negocios jurídicos que realice el hogar beneficiario con el constructor 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 la Secretaría Distrital del Hábitat o el patrimonio autónomo constituido para la administración de los recursos distritales dispuestos para el subsidio familiar de vivienda.

**Artículo 28. Vinculación al proyecto.** El hogar deberá vincularse al proyecto a través del instrumento o negocio jurídico que establezca el enajenador o la sociedad fiduciaria que administra los recursos del proyecto inmobiliario, el documento debe establecer la unidad, y condiciones técnicas de entrega.

#### CAPÍTULO IV POSTULACIÓN AL SUBSIDIO DISTRITAL PROGRAMA OFERTA PREFERENTE

**Artículo 29. Postulación.** Los enajenadores postularan en el aplicativo o de la manera que disponga la Secretaría Distrital del Hábitat, los hogares que escogieron una unidad en su proyecto y cuentan con el cierre financiero, para lo que deberán cargar los siguientes documentos.

- a. Copia del documento de identificación de todas las personas mayores de edad integrantes del hogar.
- b. Certificado(s) de ingreso(s) de los miembros del hogar o documento que haga sus veces.
- c. Documento de vinculación al proyecto suscrito entre el hogar y el enajenador, en donde se detalle al menos: unidad habitacional elegida, la forma de pago y/o el cierre financiero para la adquisición de la vivienda.
- d. Carta firmada por los integrantes del hogar mayores de edad en la que certifican, bajo la gravedad de juramento, que están de acuerdo con la postulación al Subsidio Distrital de Vivienda, que la información remitida no falta a la verdad, que autorizan el uso y tratamiento de datos personales y que autorizan la notificación por medios electrónicos.
- e. Formato de cierre financiero de la unidad a adquirir.
- f. Cuando aplique, documentos que validen las condiciones diferenciales.

**Artículo 30. Desistimiento de la Postulación.** El hogar podrá desistir de continuar en el programa en cualquier momento antes de la expedición del acto de asignación del subsidio, para lo cual, deberá remitir escrito a la Secretaría Distrital del Hábitat, Subdirección de Recursos Públicos o la dependencia que haga sus veces con copia al enajenador, en el que así lo manifieste.

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

## CAPITULO V

### ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO DEL PROGRAMA OFERTA PREFERENTE

**Artículo 31. Asignación del Subsidio Distrital de Vivienda.** La Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subsecretaría de Gestión Financiera o la dependencia que haga sus veces, expedirá el acto administrativo de asignación, el cual estará condicionado a la disponibilidad de recursos. Para tal efecto, la Subdirección de Recursos Públicos o la dependencia que haga sus veces prestará su apoyo técnico, jurídico, social y financiero en la conformación de los expedientes y la validación de los requisitos contenidos en el presente reglamento.

Para efectos de la asignación, se verificará que el hogar postulado por el enajenador se encuentre formalmente vinculado al proyecto inmobiliario, con el propósito de adquirir una de las unidades habitacionales separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat. Con tal fin, se deberá cargar en la plataforma habilitada por la entidad, o a través del medio que establezca la Secretaría, copia simple del documento de vinculación debidamente suscrito.

La Secretaría podrá en cualquier momento, antes de la asignación del subsidio, verificar que se mantengan las condiciones del hogar para acceder al subsidio familiar de vivienda.

**Parágrafo 1.** Los hogares beneficiarios, a quienes se les asigne el subsidio de vivienda, deberán mantener 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 de ejecutoriedad del subsidio.

**Parágrafo 2.** Los hogares después de realizarse la asignación del subsidio distrital no podrán modificar la conformación del hogar. En caso de que deseen cambiar la composición del hogar deberán renunciar y podrán postularse nuevamente.

**Parágrafo 3.** Los hogares después de realizada la asignación del subsidio distrital no podrán cambiar la unidad habitacional, salvo que el proyecto seleccionado sea retirado del programa o se presente alguna modificación técnica o de vivienda concertada entre el enajenador y el beneficiario, o su cambio sea aceptado por el enajenador.

**Parágrafo 4.** El monto de subsidio que se asignará a cada hogar corresponderá al definido para la modalidad de vivienda nueva en el artículo 31 del Decreto Distrital 431 de 2024, o la norma que lo adicione, sustituya o modifique.

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

**Parágrafo 5.** En caso de muerte del jefe del hogar o de pérdida de su capacidad jurídica, se remplazará por un miembro del hogar mayor de edad, que cumpla con los requisitos establecidos para la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda.

**Parágrafo 6.** Cualquier mayor de edad del hogar asignado podrá suscribir los actos de transferencia y demás documentos necesarios para la adquisición de la unidad habitacional a nombre del hogar beneficiario, para lo cual deberá presentar al momento de la firma el poder y/o autorización respectiva dada por los demás miembros del hogar.

**Artículo 32. Priorización.** En caso de que los hogares postulados por los enajenadores sea un número mayor de las unidades habitacionales disponibles, se aplicará el proceso de calificación y priorización del artículo 25 de la presente resolución.

**Artículo 33. Cesión de la separación preferente.** La cesión por parte de la Secretaria Distrital del Hábitat o sus Patrimonios Autónomos, de la separación preferente de las unidades habitacionales a favor de los hogares se realizará en el acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda.

**Parágrafo.** En el documento mencionado en el presente artículo se establecerán las condiciones por las cuales quedará sin efecto la cesión de la separación preferente, por causas atribuibles al hogar y las descritas en el artículo 35 del presente reglamento.

**Artículo 34. Renuncia al Subsidio Distrital de Vivienda.** El o los representantes del hogar beneficiario/s del Subsidio Distrital de Vivienda podrá/h, en cualquier momento antes de su aplicación, renunciar voluntariamente al mismo, mediante comunicación escrita dirigida a la Secretaría Distrital del Hábitat, sin perjuicio de las sanciones que se puedan presentar, de acuerdo con el instrumento de vinculación suscrito con la constructora y la pérdida de la cesión de la separación preferente sobre la unidad habitacional seleccionada por la Secretaría Distrital del Hábitat.

La renuncia al subsidio deberá ser aceptada mediante acto administrativo, que será notificado al hogar y comunicado al enajenador según la Ley 1437 de 2011. Esta situación no impide que el hogar pueda postularse nuevamente. El hogar que se quiera postular nuevamente debe cumplir con los requisitos definidos en el artículo 23 de la presente resolución y según lo establecido en el Decreto Distrital 431 de 2024.

**Artículo 35. Pérdida de ejecutoria del acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda.** Serán causales de pérdida de ejecutoria del acto administrativo de asignación del subsidio las establecidas en el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, y además las siguientes condiciones:



*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

1. Falta de veracidad en los datos entregados o en las condiciones o requisitos del hogar para la asignación del subsidio distrital de vivienda.
2. No suscribir los instrumentos de vinculación al proyecto inmobiliario.
3. No cumplir con el plan de pagos acordado para la adquisición de la unidad habitacional que genere el desistimiento del negocio entre el hogar y el constructor.
4. No mantener el cierre financiero hasta la escrituración de la unidad habitacional.
5. No realizar y financiar, en lo que le corresponda, los trámites de escrituración dentro de los tiempos establecidos por la constructora.

**Parágrafo.** Cuando se presente alguna de las causales contempladas para la pérdida de ejecutoria del subsidio, la Subdirección de Recursos Públicos o la dependencia que haga sus veces de la Secretaría Distrital del Hábitat, realizará por una única vez un requerimiento al hogar para que emita las aclaraciones del caso debidamente soportadas en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, contados a partir de la confirmación de lectura del requerimiento o la publicación en la página web y en la cartelera de la entidad, del mismo.

De no efectuarse las aclaraciones del caso o si persisten las causales que dieron origen al requerimiento, se procederá a expedir el acto administrativo de pérdida de ejecutoria del subsidio, el cual será notificado al hogar y comunicado al enajenador, cuya expedición ésta a cargo de la Subsecretaria de Gestión Financiera o la dependencia que haga sus veces al interior de la Secretaria Distrital del Hábitat.

**Artículo 36. Legalización del subsidio.** La legalización contable del Subsidio Distrital de Vivienda se adelantará de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital del Hábitat, por parte de la Subdirección Financiera de la Subsecretaria de Gestión Corporativa o la dependencia que haga sus veces.

## CAPÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 37. Organización de ferias, Convocatorias y Promoción.** En el marco de las ferias, convocatorias, difusión o promoción a que haya lugar para la inscripción, socialización y postulación a los programas de los subsidios de que trata el presente reglamento; estas se podrán realizar a través de la fiducia que administre los recursos del patrimonio autónomo respectivo o los patrimonios autónomos constituidos por la Secretaría Distrital del Hábitat para administrar los recursos del subsidio distrital de vivienda, para lo cual se podrá contratar o vincular a terceros que desarrollen su organización y promoción.

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*

**Parágrafo.** Cada vez que la fiduciaria vaya a contratar o vincular a terceros que desarrollen la organización y/o promoción de los eventos a que se hace mención en el inciso anterior, se deberá obtener una certificación de la Subdirección Administrativa de ésta Secretaría o la dependencia que haga sus veces, de manera previa a la contratación; en la cual se dé cuenta de que el objeto a contratar no este contemplado dentro del Plan de Compras de la Entidad. En ningún caso, se podrán contratar prestación de servicios de apoyo a la gestión administrativa. 

**Artículo 38. Seguimiento a los proyectos con oferta preferente.** La Subdirección de Recursos Públicos de la Secretaría Distrital del Hábitat o la dependencia haga sus veces efectuará el seguimiento a los proyectos inmobiliarios en los que se hayan separado unidades habitacionales, estando facultada para solicitar la información que requiera para ello, al enajenador y/o la sociedad fiduciaria que administre los recursos del proyecto inmobiliario.

**Artículo 39. Delegaciones.** Se delega expresamente en el Subsecretario(a) de Gestión Financiera o de la Secretaría Distrital del Hábitat o la dependencia haga sus veces, la facultad para suscribir y expedir los actos administrativos y adelantar las actuaciones que se relacionen con el Subsidio Distrital de Oferta Preferente, de acuerdo con lo dispuesto en la presente reglamentación, o las normas que la adicionen, modifiquen o complementen y el Decreto Distrital 431 de 2024.

También, se delega expresamente en el Subsecretario(a) de Gestión Corporativa de la Secretaría Distrital del Hábitat o la dependencia haga sus veces, la ordenación del pago de los subsidios de oferta preferente y del giro de las separaciones.

**Parágrafo.** Los actos administrativos que se emitan en el marco de la delegación que se realiza, requieren previo control de legalidad por parte de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el literal e) del artículo 23 del Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 472 de 2022. El control de legalidad no comprende la conformación y verificación financiera, social y jurídica de los expedientes objeto de asignación de subsidios, revisión, corrección, o ajuste.

**Artículo 40. Régimen de Transición.** Las asignaciones de subsidios que se hayan adelantado bajo las disposiciones de la Resolución 710 de 2022 continuarán bajo esta misma reglamentación para todos los efectos de cualquier tipo de modificación o ajuste o renuncia o cualquier tipo de actuación administrativa concernientes a los mismos.



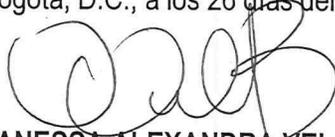
RESOLUCIÓN 836 DE 2025 Pág. 33 de 33 26 AGO 2025

*“Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de “Oferta Preferente”*”

**Artículo 41. Vigencia y derogatorias.** La presente Resolución rige a partir del día siguiente de su publicación en el Registro Distrital, publíquese en la página web de la entidad, y deroga la Resolución 710 de 2022 y las resoluciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los 26 días del mes de agosto de 2025.



**VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL**  
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Carlos Moreno- Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera. *P*  
Leslie Martínez Luque – Subdirectora de Recursos Públicos. *y*

Revisó: Alba Cristina Melo Gómez- Subsecretaría Jurídica SDHT *AM*  
Manuel Federico Ríos– Contratista Subsecretaría Jurídica *MR*  
Diego Alejandro Ríos– Contratista Subsecretaría Jurídica *DR*  
Alicia Valencia– Contratista Subsecretaría Jurídica *V*  
Juan Francisco Forero- Contratista SDHT *JF*  
Francisco Rincón– Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera *FR*

Aprobó: Daniel Contreras- Subsecretario de Gestión Financiera. *DC*