

Bogotá D.C., 9 de marzo de 2022.

Secretaria

**NADYA RANGEL RADA**

Secretaría Distrital del Hábitat.

Alcaldía Mayor de Bogotá

[nadya.rangel@habitatbogota.gov.co](mailto:nadya.rangel@habitatbogota.gov.co)

[servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co](mailto:servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co)

Ciudad.

**Referencia:** Observaciones gremiales frente al proyecto de decreto “*Por medio del cual se modifican los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021*”.

Estimada secretaria, reciba un cordial saludo:

Quisiéramos compartir con usted los siguientes aspectos de orden jurídico, financiero y procedimental que consideramos deben ser analizados en detalle antes de proceder con la modificación del Decreto Distrital 213 de 2020 que determinó los lineamientos para la adopción y operación del Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, ello por cuanto el referido proyecto incluye aspectos relevantes que impactan el desarrollo de la actividad edificadora y en ese sentido merecen un análisis juicioso, más aun cuando a lo largo de nuestro trabajo conjunto hemos resaltado la importancia de tener total claridad sobre los tiempos, hitos y dinámicas regulares de un proyecto constructivo, de modo que la norma atienda al principio de la realidad y de esa forma no se impacte negativamente la actividad constructiva con disposiciones sujetas a interpretación, a criterios subjetivos o que no ofrezcan certeza en el procedimiento o en los tiempos de ejecución de dichos hitos, veamos:

- a. **MONTO SEPARACIÓN:** Celebramos que la administración haya permitido actualizar reconocido el monto del subsidio teniendo en cuenta el salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) del año de escrituración de la vivienda, lo cual favorece el ciclo financiero y la dinámica de los proyectos inmobiliarios.
- b. **INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE INFORMACIÓN DE PREVENTAS:** El artículo 1 modificadorio del parágrafo 1 del artículo 3 del referido decreto distrital, indica que el incumplimiento de tal deber de información dará lugar a la imposición de multas sucesivas que oscilan entre \$ 10.000.00 a \$ 500.000.00 a favor del Tesoro Nacional, en el marco del Decreto 078 de 1987 y la Ley 66 de 1968 modificado por el Decreto Ley 2610 de 1979. No obstante, en el proyecto modificadorio no se evidencia en dicho rango tan amplio, ni tampoco cómo se van a tasar tales multas, la periodicidad de la tasación de las mismas (diarias,

mensuales, entre otros), cuál es el debido proceso que se surtirá en este evento y demás aspectos de suma importancia que permitan conocer de forma objetiva, desde la fuente de la sanción, los aspectos y el procedimiento para la imposición de dichas multas.

Lo anterior, abre paso a la interpretación de la norma al criterio subjetivo del funcionario del momento, desconociendo el principio de seguridad jurídica que entraña el establecimiento de un régimen normativo que proporcione estabilidad en el tiempo, es importante que se señale procedimientos y condiciones concretas de forma que se garantice la estabilidad normativa y se eviten los cambios intempestivos en las reglas planteadas por la administración

- c. **ELIMINACIÓN DEL TÉRMINO PARA SUSCRIBIR EL INSTRUMENTO DE SEPARACIÓN:** EN primer lugar, se desconoce la motivación objetiva de la eliminación del término para suscribir el instrumento de separación, por lo cual es necesario conocer tal motivación dado su fuerte impacto negativo en los desarrollos inmobiliarios.

En segundo lugar, la propuesta de eliminación del termino definido para la celebración del contrato de separación de las viviendas que la SDHT ha reservado, hace que la obligación de tal entidad sea futura e incierta, afectando negativamente el normal desarrollo de un proyecto inmobiliario, por cuanto dicho instrumento de separación de un lado incluye el marco legal que rige cada negocio jurídico particular, con disposiciones tales como facultades, obligaciones, derechos de las partes, **término máximo para la transferencia de los recursos fideicomitidos del subsidio distrital de vivienda por concepto de separación de las unidades**, entre otros aspectos relevantes; de otro lado, permite determinar con certeza la fecha en la que la SDHT debe proceder con el giro de los recursos por concepto de la mencionada separación, dado que los actos administrativos vigentes prevén que los mismos serán transferidos por la sociedad fiduciaria que administra los recursos distritales, al encargo fiduciario o patrimonio autónomo que administra los recursos de preventas del proyecto inmobiliario (elegido y reservado) **durante los quince (15) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato de separación**, todo ello de conformidad con el artículo 5 del Decreto Distrital 213 de 2020, el artículo 18 de la Resolución 479 de 2021 y el artículo 6 de la Resolución 756 de 2021.

En ese sentido, eliminar el tiempo definido en los actos administrativos vigentes para que la SDHT de cumplimiento a la obligación de transferencia de los dineros de separación, en fase de preventas del proyecto inmobiliario objeto de reserva, implica necesariamente dejar en vilo y sin posibilidad de definir el termino máximo en que la SDHT procederá con tal desembolso, dado que una de las condiciones para que el proyecto inmobiliario recaude dichos recursos de preventas es precisamente la suscripción del contrato de separación.

De acuerdo con lo expuesto, llamamos la atención frente a la necesidad de contar con procedimientos y términos claros para cada uno de los hitos que deben surtirse en ejecución

del programa de vivienda, lo cual hemos reiterado en cada una de nuestras posiciones gremiales y mesas de trabajo, pues garantiza la seguridad jurídica para cada una de las partes y elimina la incertidumbre en aspectos clave para los proyectos inmobiliarios de manera que los mismos puedan dar continuidad a su dinámica natural sin afectar el flujo de caja, la ejecución o comercialización del proyecto.

Por consiguiente, solicitamos mantener de forma expresa el término máximo, de quince (15) días hábiles siguientes al envío de la comunicación por parte de la SDHT en la que comunica su decisión de reserva de viviendas, para suscribir el instrumento de separación de unidades habitacionales.

- d. **MODIFICACIÓN DE LOS DEMÁS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE REGLAMENTAN EL PROGRAMA DE ESQUEMA DE OFERTE PREFERENTE:** En la medida en que el programa tiene como marco jurídico el Decreto 213 de 2020, la Resolución 479 de 2021 y la Resolución 756 de 2021, todos ellos deberán ser sujetos de modificación. Sin embargo, no se evidencia que en la propuesta de modificación se refiera la necesidad de tales modificaciones, ni el término en la que SDHT lo realizaría con lo cual podría generarse contradicciones en el marco reglamentario, ocasionando a su vez dificultades en la implementación del programa.

Adicionalmente a las observaciones anteriores, quisiéramos aprovechar la oportunidad para reiterar algunos aspectos que hemos compartido con la Secretaría Distrital del Hábitat que consideramos importantes tener en cuenta para facilitar la ejecución del programa de oferta preferente, con el objetivo de ofrecer mayor claridad en la implementación de la norma y optimizar tiempos en la dinámica de los proyectos inmobiliarios.

- e. **LISTADO DE HOGARES BENEFICIARIOS:** Reiteramos la solicitud de inclusión de un párrafo en el artículo 26 de la Resolución 479 de 2021 así: *"Parágrafo: En el evento en que la Secretaría Distrital del Hábitat no envíe la comunicación con el listado de hogares beneficiarios seleccionados para este programa de esquema de oferta preliminar en este tiempo, el constructor, desarrollador o promotor quedará facultado para iniciar la comercialización de las unidades habitacionales inicialmente separadas de manera autónoma e independiente."*

Adicionalmente, la facultad que indica que la Secretaría Distrital del Hábitat debe enviar un nuevo listado de hogares al constructor, cuando este haya agotado el inicialmente enviado por la secretaria, debe ser previamente informada al constructor. Realizarlo de forma discrecional genera una incertidumbre y hasta un desequilibrio en la normal comercialización del proyecto inmobiliario, dado que el constructor proyecta su comercialización con base en hechos ciertos y previamente conocidos.

- f. **SALDO DEL SUBSIDIO:** En los artículos 5 del Decreto 213 de 2020 y la Resolución 479 de 2021, se sugiere precisar la condición para que la SDHT instruya el desembolso del subsidio

que supere los 10 SMLMV. Proponemos que tal condición debe ser la boleta de ingreso a registro, por parte de los desarrolladores, promotores o constructores, lo que acredita la radicación ante la Superintendencia de Notariado y Registro de la primera copia de la escritura pública que contiene el negocio de la compraventa para su correspondiente inscripción. Lo anterior, porque como lo sugerimos en nuestra posición gremial del 13 de abril de 2021, deben implementarse acciones de mejora que permitan optimizar los tiempos, recursos y trámites en el flujo de actividades de un proyecto inmobiliario.

- g. **SOLICITUD DE INFORMES PERIÓDICOS:** Se reitera la necesidad de unificar en un solo actor, de los que participan en todo el proceso del esquema de oferta preferente por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, quién es el facultado para solicitar informes periódicos al constructor, facultar a múltiples órganos implica que cada actor quiera solicitar informes generando con ello un desgaste administrativo al constructor.
- h. **ELECCIÓN DE HOGARES PRIORIZADOS:** En este aspecto reiteramos la propuesta de incluir **en el artículo 21:** *"Parágrafo: En el evento en que la Secretaría Distrital del Hábitat no envíe la comunicación con el listado de hogares beneficiarios seleccionados para este programa de esquema de oferta preliminar en este tiempo, el constructor, desarrollador o promotor quedará facultado para iniciar la comercialización de las unidades habitacionales inicialmente separadas de manera autónoma e independiente."*, lo anterior para ofrecer mayor certeza y claridad en esta materia.

Finalmente, entendiendo que el próximo 11 de marzo tenemos un espacio de diálogo para comprender las modificaciones propuestas al Decreto 213 de 2020, solicitamos tener en cuenta las observaciones que resulten de dicho espacio, pese a que la fecha máxima para recibir observaciones es el 9 de marzo.

Con base en los planteamientos expuestos y las reflexiones tratadas en las mesas de trabajo que hemos adelantado con la Secretaría Distrital del Hábitat, solicitamos respetuosamente sean atendidos estos argumentos para el ajuste de la modificación del Decreto 213 de 2020. Cuenten con nosotros para ampliar o discutir en el momento en que lo consideren adecuado la información aquí presentada y quedamos atentos a sus observaciones frente al particular, así como a la siguiente versión del proyecto normativo mencionado antes de su emisión y publicación.

Cordialmente,



**ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL**

Gerente