

Bogotá D.C., 2 de junio de 2021.

Doctora

**NADYA RANGEL RADA**

Secretaría Distrital del Hábitat.

Calle 62 No. 13 - 64

Ciudad.

**Referencia:** Observaciones gremiales y reiteración de aspectos a tener en cuenta, en el proyecto de resolución “por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario versión 4 de fecha 27 de mayo de 2021”.

Estimada secretaria, reciba un cordial saludo:

Compartimos con usted los siguientes aspectos de orden jurídico, financiero y procedimental que consideramos necesarios incluir en el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario, en virtud de nuestra participación en la construcción de políticas públicas que promuevan el desarrollo de la ciudad que propendan por la seguridad jurídica tanto del sector, como de la ciudadanía en general y por el cumplimiento de los objetivos de la administración distrital en el marco de la expedición en el Plan Distrital de Desarrollo “Un nuevo contrato social y ambiental para el siglo XXI”. En ese sentido, nuestras observaciones y propuestas:

- a. **INCLUSIÓN DEL TRÁMITE DENOMINADO INFORME DE PREVENTA EN EL SUIT:** En el marco de la política de racionalización, estandarización y automatización de trámites, que busca evitar exigencias injustificadas a los administrados y del Decreto 019 de 2012 que señala que para que un trámite o requisito sea oponible y exigible al particular, deberá encontrarse inscrito en el Sistema Único de Información de Trámites y Procedimientos -SUIT- del Departamento Administrativo de la Función Pública -DAFP-, entidad que verificará que el mismo cuente con el respectivo soporte legal.

En ese sentido, solicitamos revisar con el Departamento Administrativo de Función Pública (DAFP) las condiciones del nuevo trámite del Informe de

Preventa a la luz del procedimiento para establecer los trámites autorizados por la ley, toda vez que de acuerdo con los criterios señalados en la Guía para la Racionalización de Trámites expedida por la mencionada entidad el Informe de Preventa en efecto es un nuevo trámite por lo cual deberá encontrarse inscrito en el SUIT.

- b. **COMUNICACIÓN AL CONSTRUCTOR SOBRE LA DECISIÓN DE LA SDHT:** Es clave unificar cual es el órgano que tendrá la competencia de notificar al constructor sobre la decisión de la SDHT de ejercer su facultad de separación de unidades inmobiliarias de vivienda social en un proyecto inmobiliario. Encontramos que en el artículo 2 se indica que es el comité fiduciario del Fideicomiso Programa Oferta Preferente quien comunica tal decisión, por su parte el artículo 17 señala también que es el comité fiduciario del referido fideicomiso quien emite un acta informando la decisión y finalmente el artículo 18 señala a la Subdirección de Recursos Públicos de la Secretaría Distrital del Hábitat como encargada de tal actividad.
- c. **FACULTAD DE LA SEPARACIÓN PREFERENTE:** Conviene resaltar que de acuerdo con el Decreto Distrital 213 de 2020, quien tiene la facultad de ejercer la primera opción de separación de unidades de vivienda de interés prioritario y de interés social que se produzcan y se comercialicen en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C. es la Secretaría Distrital del Hábitat.

Por lo anterior, es necesario que el articulado reconozca tal facultad única y exclusivamente en cabeza de la SDHT, es así como se sugiere revisar los apartes del articulado, ejemplo artículo 2, numeral 2.13, artículo 19, entre otros, en donde se entiende que quien ejerce esta facultad es el comité fiduciario del Fideicomiso Programa Oferta Preferente o el mismo Fideicomiso Programa Oferta Preferente.

- d. **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:** En el artículo 6 del proyecto de resolución, se solicita el presupuesto financiero de ingresos y gastos del proyecto, se entiende que este documento es el mismo formulario en Excel que se exige en módulo de la VUC. Dicho artículo conviene aclararlo en ese sentido para que no se entienda que es un documento adicional.

Adicionalmente, es necesario revisar la redacción dado que no queda claro el corte de los estados financieros que deben presentarse, lo cual puede generar interpretaciones y dificultades para el cumplimiento del requisito.

- e. **CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS:** De acuerdo con el artículo 13, es claro que los criterios relacionados en este artículo serán tenidos en cuenta por la SDHT únicamente para la evaluación interna de los proyectos inmobiliarios presentados. No obstante, consideramos de suma importancia que este artículo brinde tal claridad dado que la parte final del mismo admite interpretación cuando señala que **“teniendo en cuenta que estos deben cumplir con los siguientes requisitos mínimos habilitantes”**, haciendo referencia a los constructores.

De acuerdo con lo anterior, solicitamos incluir en la redacción del artículo la siguiente oración: **“En todo caso, estos criterios serán tenidos en cuenta por la SDHT únicamente para su evaluación interna, de tal forma que en ningún caso se constituyen como exigibles al constructor dentro del desarrollo de su proyecto inmobiliario”**

- f. **NECESIDAD DE INFORMACIÓN PERTINENTE PARA EL PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE:** Reiteramos nuestra solicitud para que la SDHT evalúe la información y documentación que se está solicitando dentro del trámite “Informe de Preventa”, de modo que sean eliminadas las exigencias de información y documentación que no guarden relación con el programa de oferta preliminar y por tanto sean innecesarias para la evaluación interna de la SDHT respecto de la elección de los proyectos inmobiliarios en los que se pretenda la separación de unidades inmobiliarias, todo ello en el marco del Decreto 058 de 2018 que entre otros dispone la definición de la cadena de trámites como **la relación que se establece entre los trámites y los requisitos exigidos para su realización**, en concordancia con la ley 962 de 2005 que señala en su artículo 1° que, para facilitar las relaciones de los particulares con la Administración Pública, serán de obligatoria observancia los principios rectores de la política de racionalización, estandarización y automatización de trámites, **a fin de evitar exigencias injustificadas a los administrados.**

El anterior requerimiento se realiza por cuanto consideramos que tanto en el articulado como en el módulo de la VUC propuesto para la implementación de este nuevo trámite, se realizan exigencias de información y documentación que no tienen nada que ver con el programa de oferta preferente de vivienda de interés social e interés prioritario. Ejemplo de ello es información sobre viviendas que superan el tope de la vivienda social (viviendas NO VIS), bienes de

interés cultural, número de trabajadores asociados a mano de obra calificada y no calificada a emplear en el desarrollo del proyecto que se debe informar, costo del metro cuadrado del lote y del metro cuadrado construcción, entre otros.

- g. **OPERATIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO DEL EOP:** Reiteramos la importancia de contar con los instrumentos y canales que usara la SDHT para la comunicación, solicitud de información y notificaciones correspondientes en debido funcionamiento **con antelación a la entrada en vigencia de la resolución que reglamenta el funcionamiento del EOP**, por lo cual encontramos inconveniente la propuesta de realizar la radicación del trámite de manera física en la ventanilla única de correspondencia de la Secretaría Distrital del Hábitat, en el evento en que la VUC no se encuentre lista para atender el trámite de “Informe de Preventa” en tanto que se impone una carga administrativa adicional al constructor y tal propuesta va en contravía de la implementación de los mecanismos para la racionalización, simplificación, automatización y virtualización de los trámites administrativos vinculados a la cadena de urbanismo y construcción en Bogotá D.C

Derivado de lo anterior, consideramos que si el funcionamiento del programa no garantiza la correcta ejecución a través de las uso de las Tecnologías de la Información y Comunicación-TIC, el constructor, como sujeto obligado, estaría ante una imposibilidad en su ejecución y se le estaría imponiendo una obligación sin que pueda darse debido cumplimiento, por lo anterior los artículos 5, 11 y los demás que involucren tales aspectos deberán ser ajustados según se propone en la matriz de observaciones.

Adicional a lo anterior es importante considerar el cumplimiento de las disposiciones normativas referentes a la comunicación digital incluidas en el Decreto 491 de 2021, Decreto 058 de 2018, así como las obligaciones en la materia incorporadas por la Ley 2080 de 2021 que reformó el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) para las autoridades. En ese sentido, es preciso verificar que el canal digital en el que va a operar este programa de vivienda sea dinámico, con capacidad tecnológica suficiente, que de principio a fin administre los pasos esenciales de las obligaciones del constructor y su comprobación oficial de cumplimiento, que quede la evidencia y la traza de los hitos ejecutados por el constructor.

Vale aclarar que la parte probatoria y acreditación de obligaciones es muy importante, ya que la SDHT tiene facultades de inspección, vigilancia y control,

en virtud de lo cual puede imponer multas, por tanto, es necesario que la SDHT pueda certificar que se tienen las garantías jurídicas para evitar fallas en la comunicación digital que concluyan en una imposición de multas a los constructores o en una imposibilidad del desarrollo normal del proyecto inmobiliario.

Finalmente, se evidencia la necesidad de verificar con la SDHT el estado de avance del funcionamiento del módulo correspondiente en la VUC, así como la necesidad de implementar un instructivo o un tutorial para que el usuario de la VUC pueda dar cumplimiento a las obligaciones y actividades derivadas del programa.

- h. **CONOCIMIENTO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Teniendo en cuenta las condiciones particulares de este programa de oferta preliminar consideramos importante conocer los documentos contractuales que mediarían en las diferentes etapas del esquema, con el objetivo que los extremos de las relaciones contractuales conozcan en detalle las disposiciones, facultades, obligaciones, derechos y demás asuntos de interés en la ejecución de este programa de vivienda.

En todo caso es importante señalar que cada compañía maneja de forma autónoma e independiente sus minutas de promesa de compraventa y de escritura pública, entre otros, por lo cual se debe respetar tal autonomía. En ese sentido, lo importante aquí es conocer las cláusulas que deban ser incluidas en las minutas de los desarrolladores antes que imponer una minuta de contrato.

- i. **NUEVOS REQUISITOS Y DOCUMENTACION PARA LIBERACIÓN DE RECURSOS DE SEPARACIÓN:** A lo largo de nuestro trabajo mancomunado con la SDHT hemos insistido en la importancia de considerar los hitos y actividades propias en la construcción de un proyecto inmobiliario, con el propósito de que las exigencias que se pretendan incluir en este manual operativo atiendan a la realidad de los negocios inmobiliarios y no afecten su desarrollo normal. Sin embargo, vemos que esta versión incluye nuevamente algunos requerimientos que cargan económica y administrativamente un proyecto inmobiliario o que no es posible obtenerlos en una fase temprana del mismo, como lo es la fase de preventas.

Es el caso de **la póliza de cumplimiento y de la copia de las garantías constituidas para el proyecto de vivienda como medidas de protección al**

**comprador de vivienda nueva** (Decreto 282 de 2019), exigidas en el artículo 19, como condición de liberación de recursos por parte de la sociedad fiduciaria administradora de recursos distritales.

Frente a la póliza de cumplimiento, no es claro el alcance, la necesidad de la misma, sus características, quien es el responsable de contratar la póliza, si las compañías aseguradoras expedirían tales pólizas y en qué condiciones, por lo que antes de implementarla como un requisito para la liberación de los recursos del subsidio distrital, es necesario tener total claridad sobre esta exigencia, de modo que los desarrolladores puedan valorar el impacto de tal requerimiento en los proyectos inmobiliarios.

Por su parte, frente al requisito de la copia de las garantías constituidas para el proyecto de vivienda como medidas de protección al comprador de vivienda nueva (Decreto 282 de 2019), tampoco hay suficiente claridad sobre su alcance dado que se están desconociendo aspectos relevantes en esta materia como son:

- (i) De acuerdo con el Decreto Nacional 1687 de 2020, la obligación que tiene el constructor de constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario de viviendas nuevas de que trata el Decreto 282 de 2019, aplica para los proyectos de vivienda, en los cuales la licencia de construcción sea radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, en consecuencia tales mecanismos, en la práctica, hoy no son exigibles, sin perjuicio de la responsabilidad definida en el Código Civil en la materia;
- (ii) El Decreto 282 de 2019, señala que el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir el referido mecanismo de amparo antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda, por lo que es necesario considerar que tales amparos serán constituidos en la fase final del proyecto inmobiliario, es decir escrituración y entrega de las nuevas unidades habitacionales. No obstante, de acuerdo con el esquema de oferta preliminar propuesto, se prevé que el desembolso de recursos de las unidades separadas por la SDHT se de en una fase temprana del proyecto como lo es la fase de preventas.
- (iii) Los proyectos de construcción contratan un seguro denominado “todo riesgo constructor” que cubre los daños y pérdidas materiales que sufran los bienes y/o intereses asegurados que se encuentren en proceso de construcción o montaje, que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista.

Por lo anteriormente expuesto, reiteramos la importancia de tener total claridad sobre esta exigencia, de modo que los desarrolladores puedan valorar el impacto de tal requerimiento en los proyectos inmobiliarios y que en todo caso no podrían existir duplicidad de mecanismos de amparos o seguros, por lo cual los seguros que amparan el desarrollo inmobiliario deberían ser suficientes para la implementación del esquema.

De otro lado, el parágrafo del Artículo 19 y el Parágrafo Primero del Artículo 20 nuevamente imponen como obligación al desarrollador el envío a la SDHT **del contrato de fiducia mercantil del negocio fiduciario través del cual se ejecutará el proyecto inmobiliario, así como la escritura pública donde consta la titularidad del predio en donde se ejecutará el mismo**, previo a la suscripción del instrumento de formalización y materialización de las unidades separadas por la SDHT. Lo anterior ya había sido observado en nuestra posición gremial del 27 de octubre de 2020, sin embargo, en esta versión se vuelven a incluir tales disposiciones que por demás resultan de difícil cumplimiento para el desarrollador por cuanto en la práctica no atienden a la realidad de un proyecto inmobiliario.

En la práctica los contratos fiduciarios no necesariamente son suscritos en la fase de preventas, por lo cual se estaría imponiendo la obligación al desarrollador de celebrar este contrato en una fase muy temprana del proyecto lo cual ocasiona gastos de comisiones fiduciarias innecesarias, lo mismo sucede con el requerimiento de contar con el título de dominio que acredite la titularidad de dominio del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda. Por las razones expuestas, solicitamos nuevamente atender eliminar tales disposiciones.

Finalmente, el manual de oferta preliminar debe considerar la implementación de proyectos inmobiliarios que no tengan financiación a través de crédito bancario y/o que no se desarrollen a través de una fiducia mercantil, en estos casos ¿Cómo operaría el esquema de oferta preferente, que requisitos se exigirían?

- j. **LISTADO DE HOGARES BENEFICIARIOS:** Reiteramos la solicitud de inclusión de un parágrafo en el artículo 26 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."*

- k. **DESISTIMIENTO DEL NEGOCIO:** Se sugiere incluir como causales de desistimiento por parte del desarrollador si el proyecto inmobiliario inicialmente presentado no llega a su punto de equilibrio o si el promotor desiste de la ejecución del proyecto.
- l. **FLUJOGRAMA DE ACTIVIDADES:** Consideramos importante incluir en el manual del esquema de oferta preferente el flujograma de actividades para favorecer y facilitar la implementación del paso a paso del procedimiento, tanto en lo que corresponde al constructor como a los demás actores del procedimiento administrativo.

## Flujograma de actividades en el Esquema de Oferta Preferente




Con base en los planteamientos expuestos y las reflexiones tratadas en las mesas de trabajo que hemos venido adelantando con la Secretaría Distrital del Hábitat,



solicitamos respetuosamente sean atendidos estos argumentos para el ajuste de la resolución que adopta el manual de oferta preliminar. 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

Anexo: Matriz de observaciones en detalle al articulado.