

Bogotá D.C., 29 de octubre de 2020.

Doctora
NADYA RANGEL RADA
Secretaría Distrital del Hábitat.
Calle 62 No. 13 - 64
Ciudad.

Referencia: Alcance Observaciones gremiales del proyecto de resolución por medio de la cual se adopta el manual de oferta de vivienda de interés social e interés prioritario de conformidad con lo estipulado en el Decreto Distrital No. 213 de 2020.

Estimada secretaria, reciba un cordial saludo:

Continuando con nuestro firme propósito gremial de participar efectivamente en la construcción de políticas públicas que promuevan el desarrollo de la ciudad, quisiéramos realizar un conjunto de aportes que garanticen la claridad y funcionalidad de las normas propuestas. De esta manera, nos permitimos compartir con usted los siguientes aspectos que consideramos necesarios incluir en la pretendida reglamentación los cuales serán de gran utilidad para contribuir a una norma que otorgue seguridad jurídica tanto al sector como a la ciudadanía en general, logrando alinear los intereses loables que persigue la administración distrital con las acciones propuestas 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, la posición del gremio está encaminada a llamar la atención sobre dos aspectos, el primer aspecto, relacionado con los elementos jurídicos, financieros y procedimentales que deben contener el Manual de Oferta Preferente, y el segundo aspecto, relacionado con las recomendaciones en la propuesta de articulado. Las cuales se describen a continuación.

I. ELEMENTOS JURÍDICOS, FINANCIEROS Y PROCEDIMENTALES QUE DEBEN CONTENER EL MANUL DE OFERTA PREFERENTE

<p>OBJETO No contiene el alcance real del EOP.</p>	<p>ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DISTRITALES No se encontró desarrollo del P.A.</p>	<p>INSTRUMENTO DE SEPARACIÓN No se encontró desarrollo de este instrumento</p>
<p>DEFINICIONES Y ACTORES Faltaron definiciones relevantes y mayor detalle en la determinación de los actores (roles).</p>	<p>INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE VINCULACION No refiere aspectos sobre la promesa de compraventa.</p>	<p>VINCULACIÓN DEL HOGAR No se indica que documento contractual suscribe el hogar</p>
<p>TÉRMINO DE SEPARACIÓN No se incluyen términos máximos de SDHT: i. Separación de unidades; ii. la vinculación del hogar.</p>	<p>RESPONSABILIDAD DE LA SDHT No se determina el alcance de la misma en ninguna de las fases del EOP.</p>	<p>SEGUIMIENTO A LA OBRA Tener en cuenta que la ley de vivienda segura incluye mecanismos de control y seguimiento a través de interventores técnicos</p>

- a. **OBJETO:** El objeto no contiene el alcance total del esquema de oferta preferente, por cuanto solo se indica que se va a reglamentar la separación de inmuebles, omitiendo las etapas de asignación, pago y transferencia de las unidades, elementos sustanciales incluidos en este instrumento.
Tener en cuenta que el esquema de oferta preferente en todo caso, debe lograr el objetivo de ser simple y evitar complejidad y debe incluir de principio a fin todos los aspectos hito claves indispensables en la línea de tiempo del trámite, para que comprenda desde la separación hasta la entrega de la vivienda al hogar y en especial reforzar en la reglamentación los aspectos fundamentales para garantizar la seguridad jurídica de cada negocio de venta con familias subsidiadas que evite desistimiento.
- b. **ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DISTRITALES:** Dada la relevancia de este instrumento y considerando que en el mismo se van a administrar recursos del origen público, es fundamental incluir en detalle los aspectos que regularan su funcionamiento: régimen de inversión de recursos, facultades, el alcance, el manejo y disposición de los recursos, calidad de fideicomitente, asunción de comisiones fiduciarias a cargo de la secretaria distrital de hábitat, momento en el que la fiduciaria permite la disposición de los recursos al constructor, manejo de los rendimientos financieros, entre otros, características esenciales del vehículo jurídico-financiero determinado para la administración de los recursos distritales.
- c. **INSTRUMENTOS DE LEGALIZACIÓN, VINCULACION O DE SEPARACIÓN:** En desarrollo del esquema de oferta preferente, el constructor, desarrollador o promotor suscribirá los siguientes documentos: Instrumento de formalización y

materialización de la separación; Instrumento de separación; Instrumento de Vinculación; Promesa de Compraventa y escritura pública de compraventa de inmueble.

A continuación, nuestras consideraciones respecto de estos documentos:

- **Instrumento de formalización y materialización de la separación:** Este instrumento contractual incluirá la voluntad de las partes en la separación de unidades habitacionales para la futura compraventa de las mismas, por esa razón, dicho documento debe contener los elementos sustanciales que brinden seguridad jurídica y financiera para el futuro negocio. En ese sentido, el articulado debe incluir aspectos fundamentales como: las partes en el negocio, el momento de la exigibilidad de su firma, el cronograma de pagos, el término de separación de las viviendas, las condiciones que habilitan la cesión al hogar beneficiario, el rol de la secretaría distrital del hábitat, entre otros.

De igual forma, dicha minuta contractual debe establecerse de manera estandarizada y presentada a los actores vinculados en el esquema de oferta preferente, lo anterior, para que previo a la entrada en vigor de la propuesta de resolución, contenga las observaciones y refleje la visión concertada en su clausulado de los destinatarios de la norma.

- **Instrumento de Vinculación:** El marco normativo que regule el esquema de oferta preferente debe incluir en detalle los elementos del documento que suscribirá la Secretaría Distrital del Hábitat directamente o a través de su patrimonio autónomo o el hogar beneficiario, para vincularse al proyecto en el cual se realice la separación de la unidad habitacional.

Por lo cual, recomendamos que quede expreso que dicho documento de vinculación al proyecto será el que para los efectos determine la constructora, promotor o desarrollador.

- **Promesa de Compraventa:** Dentro del articulado presentado no se contempla la figura jurídica de promesa de Compraventa, figura que, en los negocios realizados en el sector inmobiliario, se lleva a cabo con el cliente. De esta manera, mediante este contrato de promesa de compraventa dos o más personas se obligan dentro de cierto plazo o en el evento de una condición a celebrar un contrato de compraventa, reuniendo los elementos esenciales para que el acuerdo de voluntades produzca efectos jurídicos. Así las cosas,

la recomendación es que esta haga parte del articulado estableciendo las partes que suscribirían dicho documento.

- **Escritura pública de compraventa de inmueble:** El articulado menciona que la constructora, promotor o desarrollador, deberá remitir a la Secretaría Distrital del Hábitat las escrituras de las unidades de vivienda adquiridas por los hogares beneficiados, sin embargo, no menciona el momento en que debe realizar tal remisión, aspecto procedimental, que resulta necesario establecer por cuanto impacta el desembolso de los recursos por parte de la secretaria distrital del hábitat que se encuentren pendientes a la legalización de la escrituración.

De otro lado, se sugiere que el desembolso del subsidio distrital pueda ser solicitado por el constructor, desarrollador o promotor con la boleta ingreso a registro de las escrituras públicas que legalizan las transferencias de las unidades habitacionales.

- **Otros aspectos:** Dentro de los comentarios presentados por el gremio esta la propuesta de permitir de forma facultativa, la vinculación del hogar beneficiario en el esquema de oferta preferente desde la etapa de la separación, tal como se detallará en el literal **g.** siguiente. No obstante, en el evento en que la SDHT no acoja dicha propuesta, es necesario que previo a la exigibilidad de los instrumentos de legalización, vinculación o separación mediante los cuales se regulen obligaciones y deberes, los mismos sean unificados los modelos de minutas y formatos que la SDHT empleará para evitar la discusión o negociación de cláusulas o items caso a caso durante el trámite y por cada unidad del proyecto. Esto permitirá ganar celeridad y eficiencia del proceso..

- d. **DEFINICIONES Y ACTORES:** Las definiciones buscan brindar una sola interpretación a las palabras o conceptos, con el propósito de mantener un único entendimiento. Es así, como en la posición gremial que presentamos ante esta secretaria el pasado 2 de septiembre frente al proyecto de Decreto por el cual se dictan unos lineamientos para la adopción del Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social, propusimos algunas que consideramos relevantes para efectos de esta reglamentación. No obstante, en el borrador de la resolución compartido evidenciamos la falta de algunas definiciones relevantes; así mismo sugerimos incluir un mayor detalle en la determinación de los actores, de los roles y el alcance de su responsabilidad en cada una de las etapas del esquema de oferta preferente.

Adicionalmente, es importante considerar que en un proyecto inmobiliario pueden coexistir los 3 roles en diferentes personas jurídicas, constructor, promotor y

desarrollador, por lo cual, es importante señalar expresamente quien debe informar y presentar la documentación de la preventa del proyecto ante la SDHT.

Finalmente, conviene precisar en el articulado que, si existe más de un fideicomitente, quien ejerce el rol de Gerente sea el obligado a remitir toda la documentación que refiere el proyecto de resolución a la Secretaria Distrital de Hábitat.

- e. **CIERRE FINANCIERO:** Es necesario incluir dentro de las definiciones el concepto de cierre financiero, las fuentes que lo componen, los actores que intervienen en el mismo con el alcance de su responsabilidad, los medios a través de los cuales se comunica el cumplimiento de este, los mecanismos para su acreditación, la posibilidad de que el hogar aporte recursos propios entre otros. Adicionalmente, es necesario que el plan de pagos propuesto para la separación de las unidades habitacionales sea aceptado por el constructor, desarrollador o promotor, teniendo en cuenta, que el mismo debe estar alineado con el cronograma de actividades del desarrollo de un proyecto inmobiliario, vigencia de los créditos y/o subsidios previamente asignados.

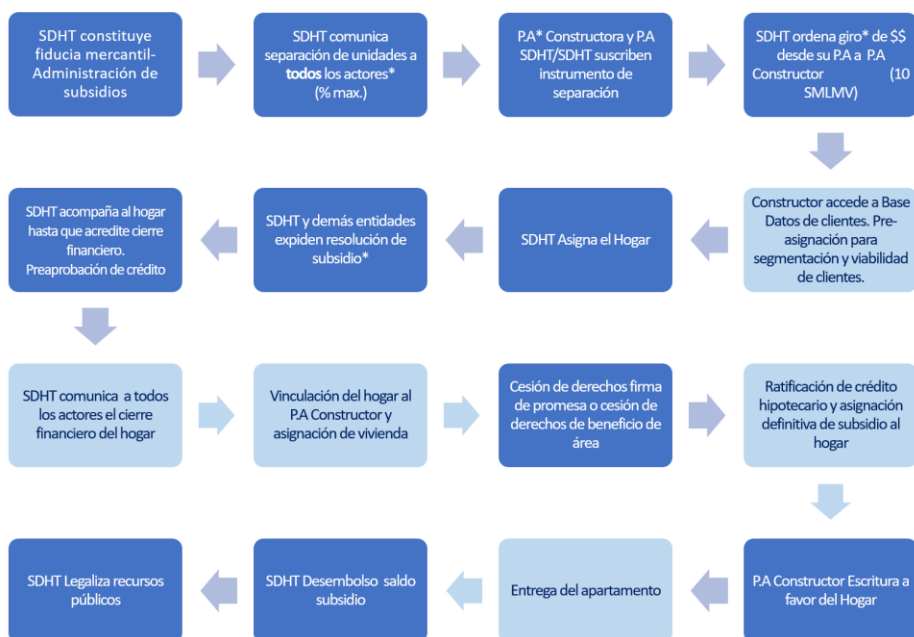
Finalmente se debe tener en cuenta que algunas entidades financieras, para la aprobación de un crédito bancario, exigen por parte del hogar beneficiario un aporte del 10% del valor del inmueble como recursos propios, por lo cual se sugiere incluir el porcentaje que el hogar beneficiario debe consignar.

- f. **VARIACIÓN DE CONDICIONES EN DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO:** La actividad de la construcción debe ejecutarse en el marco de permisos y autorizaciones que se tramitan ante diferentes entidades públicas, es así como los desarrollos inmobiliarios deben surtir 61 trámites ante 16 entidades públicas diferentes, todo lo cual puede generar retrasos en los cronogramas preestablecidos para los proyectos con ocasión de reprocesos, mayores términos de respuesta a los señalados por las entidades públicas entre otros.

Por lo anterior, conviene determinar en el esquema de oferta preferente la forma de proceder ante la ocurrencia de cambios relacionados con: tiempos de construcción o comercialización, modificación en el urbanismo o en la parte arquitectónica, cambios de norma, cambios financieros entre otros, propios de esta actividad, disposiciones o modificaciones que deberán ser conocidas por la sociedad fiduciaria administradora de los patrimonios autónomos que intervienen en el esquema de oferta preferente y que además deberán quedar contenidas en el instrumento de separación, para claridad de los actores y de esta forma evitar futuras interpretaciones.

- g. **VINCULACIÓN DEL HOGAR:** Sugerimos permitir de forma facultativa, la vinculación del hogar beneficiario en el esquema de oferta preferente desde la etapa de la separación. Lo anterior permitirá, entre otros, la apropiación del hogar frente al proyecto seleccionado, la posibilidad que los hogares beneficiarios puedan realizar aportes económicos lo cual ayuda al apalancamiento financiero del proyecto y permite el acompañamiento al hogar durante todo el proceso de adquisición de vivienda.
- Se debe prever que el constructor, desarrollador o promotor quede facultado para hacer seguimiento a los negocios derivados de la separación de unidades habitacionales y tomar decisiones sobre la viabilidad de los mismos. Así mismo se debe prever que en el caso en el que el hogar beneficiario presente mora, el constructor, desarrollador o promotor pueda establecer el desistimiento del negocio.
 - Conviene establecer mediante un proceso coordinado con la Secretaria Distrital del Hábitat, la evaluación y selección de los hogares beneficiarios, realizando una preasignación de hogares para perfilarlos según preferencias, así como permitir el acompañamiento permanente al hogar durante todo el EOP por parte del constructor, desarrollador o promotor.
 - También, resulta determinante en el EOP asegurar que las bases de datos de SDHT, incluyan la información de Fonvivienda, estén permanentemente actualizadas frente al perfilamiento de los hogares y con acceso a los proyectos. La experiencia ha mostrado que un porcentaje de esos hogares no alcanza a cumplir los requisitos para acceder a los subsidios, por lo cual es muy importante contar con una base de datos de un número de hogares del 20% adicional del cupo establecido por la secretaria para este EOP, para poder reemplazar a los hogares beneficiarios respecto de los cuales opere el desistimiento.

- h. **TÉRMINO DE SEPARACIÓN:** El articulado no es claro frente los términos máximos que tiene la Secretaría Distrital del Hábitat para: **(i)** mantener separadas las unidades habitacionales seleccionadas, condición que además deberá quedar incluida en el Instrumento de formalización y materialización de la separación; **(ii)** proceder con la vinculación del hogar beneficiario al proyecto seleccionado, por lo cual, conviene tener en cuenta el siguiente flujograma de tiempos reales de un proyecto inmobiliario.



- i. **RESPONSABILIDAD DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT:** El rol de la entidad será determinante para el éxito del esquema de oferta preferente, en la medida en que su participación garantiza al constructor, desarrollador y promotor, a las entidades bancarias que financien las unidades habitacionales o los proyectos inmobiliarios y a los hogares beneficiarios la seriedad de los negocios que de allí se deriven. En consecuencia, es necesario incluir en el articulado, así como en los instrumentos contractuales el alcance del rol y de la responsabilidad de la secretaría en cada una de las fases del esquema de oferta preferente.
- j. **SEGUIMIENTO A LA OBRA:** Conviene tener en cuenta que la ley de vivienda segura expedida Ley 1796 de 2016 tiene por objetivo, “generar medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos”. De esta manera, incluye mecanismos de control y seguimiento a través de interventores técnicos, establecidos en la mencionada Ley. Así mismo, las entidades financieras cuentan con peritos que realizan el seguimiento a la construcción de los proyectos inmobiliarios para efectos de permitir los desembolsos de los créditos

constructores, por lo cual, se sugiere revisar dicho aspecto con el propósito de evitar la creación de una interventoría adicional que pueda causar duplicidad de actividades. En todo caso el seguimiento propuesto a la obra deberá respetar la autonomía del proyecto inmobiliario.

La SDHT debe tomar en cuenta que en la realidad constructiva de un proyecto inmobiliario es que se tienen i) supervisor técnico que vigila la estructura ii) supervisor del proyecto que verifica todo lo relacionado los parámetros y requisito de licenciamiento y un perito que certifica al banco o entidad financiera.

- k. **DESISTIMIENTO DEL NEGOCIO:** El desistimiento de un negocio genera perjuicios en materia económica, reputacional, operacional, entre otros, ya que las multas que se puedan contemplar resultan insuficientes a la hora de presentarse una condición que pueda motivar a la entidad bancaria que financia el desarrollo del proyecto inmobiliario, de cesar el desembolso de recursos como consecuencia del incumplimiento del número mínimo de compradores que se debe tener durante el periodo de construcción o vigencia del crédito.

Por lo anterior, reglamentar este aspecto es fundamental para la seguridad jurídica y financiera del proyecto inmobiliario, indicar los elementos a considerar en la cláusula de desistimiento que estarán incluidos en los instrumentos contractuales entre otros, trámite de devolución de recursos al fideicomiso, disposición de la unidad habitacional, trazabilidad de este procedimiento entre otros.

II. RECOMENDACIONES EN LA PROPUESTA DE ARTICULADO

Adicional a lo anterior, proponemos algunas inquietudes o sugerencias que se encuentran contenidas en la siguiente matriz, la cual identifica puntualmente en cada artículo aquel aspecto que sugerimos modificar, aclarar u observar.

La columna de la izquierda corresponde al artículo propuesto en el borrador de la resolución compartida y en la columna de la derecha están incluidas las propuestas de ajustes en el artículo, las sugerencias o aquellas observaciones relevantes.

DISPOSICIONES	DUDA/SUGERENCIA
	Faltaron algunas definiciones se sugieren: DEFINICIONES:

	<ol style="list-style-type: none">1. Instrumento de formalización y materialización de la separación. - Es el documento a través del cual el FIDEICOMISO de la Secretaría Distrital del Hábitat manifestará ante la Fiduciaria administradora del Patrimonio Autónomo del proyecto inmobiliario, su voluntad de separar unidades para la futura asignación del subsidio. En dicho documento determinar y se compromete a girar los recursos de la separación sobre unas unidades habitacionales del proyecto siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de liberación de recursos.2. Condiciones de disposición de Recursos Distritales.- Se entiende por tal, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Instrumento de separación y reproducidas en el Patrimonio Autónomo del proyecto inmobiliario.3. Asignación Definitiva del Subsidio. - Una vez se vaya a iniciar la fase de escrituración del proyecto inmobiliario, se verificará el cierre financiero, la posibilidad de escriturar las unidades inmobiliarias y se procederá a la asignación definitiva del subsidio al hogar beneficiario correspondiente. En el evento que el hogar beneficiario pre-asignado no haya cumplido con las condiciones necesarias para la escrituración, la SDHT podrá libremente asignar el subsidio a otra familia que cumpla con todos los requisitos para la escrituración. En el evento que se hayan recibido recursos de la Familia que no cumplió con los requisitos para la asignación definitiva, el Patrimonio Autónomo del proyecto inmobiliario deberá
--	---

	<p>reintegrarlos con cargo a los recursos del hogar beneficiario asignado.</p> <p>4. Subsidio Familiar de Vivienda aplicable al esquema de oferta preferente: Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario que equivale mínimo a 10 smlmv y será entregado en forma anticipada a órdenes del Patrimonio Autónomo del proyecto inmobiliario, sin cargo de restitución, destinado a cubrir un porcentaje del cierre financiero del hogar beneficiario.</p> <p>Se deben definir los requisitos para que el hogar beneficiario obtenga el subsidio de vivienda.</p> <p>De otro lado, se sugiere que la asignación definitiva del subsidio opere en el momento que el hogar beneficiario obtenga la aprobación del crédito financiero, cuando ello aplique. Es así como al momento de la escrituración se puede ratificar y verificar que el hogar beneficiario mantenga las condiciones para acceder al subsidio.</p>
<p>DISPOSICIONES GENERALES</p> <p>Artículo 1º.- Objeto. La presente resolución adopta el Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, por medio del cual se reglamenta la separación de unidades habitacionales VIP y/o VIS por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat conforme a lo establecido en el Acuerdo Distrital No. 761 de 2020 -Plan de Desarrollo Distrital- y el Decreto Distrital No. 213 de 2020 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y establece los procedimientos pertinentes para el efecto.</p>	<p>El objeto no contiene el alcance total de este EOP, por cuanto solo se indica que se va a reglamentar la separación de inmuebles, omitiendo las etapas de asignación, pago y transferencia de las unidades, elementos sustanciales incluidos en este instrumento.</p> <p>Se debe complementar así:</p> <p>Artículo 1º.- Objeto. La presente resolución adopta el Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario, por medio del cual se reglamenta el</p>

	<p>procedimiento de separación, pago y transferencia de las unidades habitacionales VIP y/o VIS respecto de las cuales la Secretaría Distrital del Hábitat ejerce la primera opción de separación conforme lo establecido en el Acuerdo Distrital No. 761 de 2020 -Plan de Desarrollo Distrital- y el Decreto Distrital No. 213 de 2020 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y establece los procedimientos pertinentes para el efecto.</p>
<p>Artículo 2º.- Separación preferente de unidades habitacionales. Mediante la asignación de aportes del Distrito Capital, correspondientes al subsidio distrital de vivienda, se podrán separar de manera preferente unidades habitacionales VIP y/o VIS generadas en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C., tal como fue definido en el Decreto Distrital No. 213 de 2020</p>	<p>La separación preferente no se da con la asignación de aportes, la separación preferente tiene su génesis cuando la SDHT comunica al desarrollador su intención de separar las viviendas, por lo anterior se sugiere claridad en el artículo, se propone: La Secretaría Distrital del Hábitat ejercerá la primera opción de separación de unidades de vivienda de interés prioritario con un valor de hasta 90 SMLMV y de interés social con un valor de hasta 150 SMLMV, que se produzcan y se 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, decisión que será comunicada de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la presente resolución</p>
<p>Artículo 3º.- Esquema de Oferta Preferente. El procedimiento reglamentado a través del presente Manual recibe el nombre de Esquema de Oferta Preferente</p>	<p>Se sugiere complementar: (...) Y comprende las acciones necesarias para la separación preferente de unidades y su legalización, así como la elección del hogar beneficiario, su vinculación, cierre financiero y posterior transferencia de dichas unidades al hogar beneficiario</p>
<p>Artículo 4º.- Administración de los Recursos. La Secretaría Distrital del Hábitat constituirá un patrimonio autónomo para la</p>	<p>No se incluyó nada referente al patrimonio autónomo que aquí se indica.</p>

administración de los recursos de subsidios destinados a la separación de viviendas de la que trata el presente Manual.

Se sugiere complementar con las características relevantes del instrumento y el alcance de este. A continuación, una propuesta de complementación del artículo así:

(...) La Secretaría Distrital del Hábitat constituirá un patrimonio autónomo para la administración de los recursos de subsidios destinados a la separación de viviendas de la que trata el presente Manual.

El Patrimonio Autónomo tendrá el propósito de administrar los recursos de los subsidios destinados a la separación de viviendas de la que trata el presente Manual, vincularse a los diferentes proyectos inmobiliarios seleccionados para tal fin, girar los recursos de separación y posteriormente designar al hogar beneficiario a través de una pre- asignación del subsidio para que, en el evento que éste último cumpla las condiciones de cierre financiero, sea adjudicatario del subsidio y le sea transferida una unidad inmobiliaria en el correspondiente proyecto.

Los recursos para la separación de las unidades inmobiliarias deberán ser dispuestos por la Secretaría Distrital de Hábitat a través de su **Patrimonio Autónomo y podrán ser usados por el Constructor, Promotor o Desarrollador**, una vez se den las condiciones establecidas en el **Instrumento de formalización y materialización de la separación** de que trata el artículo 17. Todo lo cual constará en el contrato de fiducia mercantil a través del cual se constituya el Patrimonio Autónomo del Proyecto Inmobiliario, así como en el instrumento de separación.

	<p>Así mismo, el patrimonio autónomo constituido por la SDHT debe garantizar como mínimo, la opción de constituir encargos fiduciarios independientes por unidades inmobiliarias separadas, instrucción sobre cesión de derechos fiduciarios al hogar beneficiario, disposición de rendimientos financieros en recursos de subsidios, entre otros.</p>
<p>Artículo 5º.- Hogares que podrán acceder a las unidades habitacionales separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat. Las viviendas que se separen se asignarán a hogares vulnerables, con enfoque diferencial y poblacional, con ingresos familiares de hasta 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, que cumplan con los requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda y cuenten con el cierre financiero para adquirir la vivienda.</p>	<p>Este artículo contiene la misma información del Decreto distrital No. 213 de 2020. Se sugiere llevarlo a una definición.</p> <p>No se establece como se garantiza que estos hogares cuenten con el cierre financiero para la adquirir la vivienda.</p> <p>Las viviendas que se separen se PRE-asignarán a hogares vulnerables, con enfoque diferencial y poblacional, con ingresos familiares de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que cumplan con los requisitos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda y cuenten con el cierre financiero para adquirir la vivienda.</p> <p>La asignación definitiva se realizará al momento de la escrituración, siempre que el hogar cuente con el cierre financiero y demás condiciones que le permita adquirir la unidad inmobiliaria; en el evento que a la fecha de escrituración el hogar no haya podido lograr el cierre financiero por cualquier razón, se podrá adjudicar el subsidio a otro hogar que a la fecha de escrituración cumpla con todas las condiciones de cierre financiero.</p>

<p>Artículo 6º.- Actores¹. Los Actores intervinientes en el procedimiento definido en el presente Manual son:</p> <p>a) Constructora, promotor o desarrollador: Toda persona natural o jurídica que genere unidades de vivienda de interés social o interés prioritario en el perímetro urbano de Bogotá.</p> <p>b) Comité de Selección: Instancia encargada de aprobar la separación de las unidades habitacionales por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat.</p> <p>c) Fiduciaria administradora: Es la sociedad fiduciaria que administra el patrimonio autónomo que la Secretaría Distrital del Hábitat constituya para gestionar los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda.</p> <p>d) Fiduciaria de preventas del proyecto: Es la sociedad fiduciaria que administra las preventas del proyecto inmobiliario, en el cual la Secretaría Distrital del Hábitat separa viviendas.</p> <p>e) Hogar beneficiario: Es el hogar, seleccionado 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 la unidad habitacional que le ha sido asignada, previamente separada por la Secretaría Distrital del Hábitat.</p>	<p>Complementar así:</p> <p>a) y que haya sido notificado por la SDHT sobre la intención de reserva de su proyecto inmobiliario.</p> <p>b) Deberá describirse que en el rol de Constructora, promotor o desarrollador: puede ser desarrollados por distintas personas jurídicas. Sin comentarios</p> <p>c) Sociedad Fiduciaria administradora recursos distritales: Entendida como aquella que, en virtud de un contrato de fiducia mercantil, administra en calidad de vocera, el Patrimonio Autónomo que se constituya con los recursos que transfiera SDHT para la separación de unidades habitacionales. En virtud de lo anterior, esta entidad podrá suscribir contratos a nombre del patrimonio autónomo, efectuar los desembolsos de recursos necesarios para la ejecución del esquema de oferta preferente.</p> <p>d) Patrimonio Autónomo del proyecto inmobiliario: Entendido como aquel que, en virtud de un contrato de fiducia mercantil se constituye para el recaudo y la administración de los recursos correspondientes a las preventas del proyecto inmobiliario, en el cual la Secretaría Distrital del Hábitat ejerció su facultad de separación preferente de viviendas. Dicho Patrimonio Autónomo, debe permitir el recaudo de recursos por parte de la SDHT y la celebración de contratos de los</p>
--	---

¹ Se debe tener en cuenta que desde el punto de vista fiduciario, se celebran dos contratos en dos momentos de los proyectos así: (i) Etapa de preventas: En donde se realizan las separaciones (preventas) de los inmuebles; (ii) Etapa de desarrollo: Contrato de fiducia inmobiliaria de administración y pagos, con las siguientes actividades suscripción de promesas de compraventa, recepción de recursos del crédito constructor, construcción del proyecto, recaudo cuotas iniciales, ingreso de subsidios concurrentes, se escrituran unidades inmobiliarias, entre otros.

	<p>contratos que permitan la ejecución del esquema de oferta preferente.</p> <p>e) Sin comentarios.</p> <p>Se propone incluir:</p> <p>f) SDHT: Tiene un rol de gestor, en virtud del cual tiene a su cargo la elección del hogar beneficiario, la disposición de los recursos distritales para la separación de las unidades habitacionales, el acompañamiento a dicho hogar hasta el cierre financiero y la selección de los proyectos inmobiliarios objeto de la separación preferente. Así mismo será el fideicomitente en el Patrimonio Autónomo que constituya para la administración de recursos distritales.</p>
<p>PROCEDIMIENTO DE SEPARACIÓN PREFERENTE</p> <p>Artículo 7º.- Informe de preventa: Las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá tendrán la obligación de informar a la Secretaría Distrital del Hábitat, en un plazo mínimo de quince (15) días hábiles previos a iniciar la etapa de preventas los siguientes datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fecha de inicio de la etapa de preventas. • Número de unidades VIP, VIS y NO VIS que conforman el proyecto. • Características generales del proyecto (ubicación, estrato, tipo de construcción, características urbanísticas, arquitectónicas y comerciales, entre otras). • Características de las unidades habitacionales (área construida, área privada, número de habitaciones, número de baños, condiciones físicas de la entrega). • Precio de comercialización de las unidades habitacionales por tipología en salarios 	<p>En un proyecto pueden coexistir los 3 roles, constructor, promotor y desarrollador. Es importante señalar expresamente quien debe informar y presentar la documentación del proyecto ante la SDHT.</p> <p>Se debe tener en cuenta que algunos componentes de la información indicada pueden variar durante el desarrollo y ejecución del proyecto. En ese sentido, los formatos que determine la SDHT deberá incluir esta aclaración.</p>

<p>mínimos legales mensuales vigentes del año estimado de entrega.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estado de licenciamiento. • Fecha estimada de entrega de las unidades habitacionales. • Presupuesto del proyecto (recursos y fuentes de financiación del proyecto). <p>La información descrita anteriormente será compilada en los formatos que disponga la Subsecretaría de Gestión Financiera de la Secretaría Distrital del Hábitat. Dichos formatos deberán ser radicados por las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá, en la Ventanilla Única de la Construcción – VUC en la pestaña que se destine para tal fin</p>	
<p>Artículo 8º.- Documentación Complementaria: Las constructoras, promotores y desarrolladores de viviendas de interés social e interés prioritario en Bogotá deberán adjuntar, a través de la Ventanilla Única de la Construcción - VUC, la siguiente documentación junto con los formatos a los que hace referencia el Artículo 7.</p> <p>Documentación general</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal de la constructora, promotor o desarrollador del proyecto. • Copia del contrato fiduciario vigente para la administración de las preventas del proyecto inmobiliario. <p>Documentación técnica</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plano de localización del proyecto • Plano de planta tipo 	<p>Dentro de esta obligación de aportar documentación, es importante considerar y señalar de forma expresa que el aporte de dicha documentación permitirá a la SDHT conocer el proyecto, pero en ningún caso la faculta para que manifieste sus reparos o solicitudes de modificación del proyecto presentado. El proyecto inmobiliario debe ser en todo caso autonomía y determinación del desarrollador.</p> <p>Adicionalmente se debe tener en cuenta lo mencionado en el literal f anterior en lo referente a la variación de condiciones en desarrollo del proyecto inmobiliario.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la práctica estos contratos fiduciarios no necesariamente son suscritos 15 días hábiles antes de salir a preventas, por lo cual se estaría imponiendo la obligación al desarrollador de tenerlo con tal antelación

<ul style="list-style-type: none"> • Planos arquitectónicos por tipología de vivienda • Copia de la escritura o título de dominio correspondiente al predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda. <p>Documentación financiera:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estados financieros aprobados, al 31 de diciembre del año anterior a la fecha de radicación de la documentación, firmados por el representante legal y revisor fiscal. • Documento de preaprobación del crédito constructor por parte de la entidad financiera (si aplica) 	<ul style="list-style-type: none"> • En la etapa de preventas no necesariamente el desarrollador ya cuenta con la carta de preaprobación de crédito, por lo cual sería en algunos casos imposible aportar dicho documento.
<p>Artículo 9º.- Evaluación de proyectos: La Secretaría Distrital del Hábitat llevará a cabo el proceso de evaluación técnica, jurídica y financiera de los proyectos teniendo en cuenta, tanto información pública, como los formatos y documentos presentados por las constructoras, promotores y desarrolladores, con el propósito de determinar si separa o no unidades habitacionales.</p>	<p>Sin comentarios</p>
<p>Artículo 10º.- Comité de selección: El comité de selección de proyectos estará conformado por los siguientes directivos de la Secretaría Distrital del Hábitat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El/la subsecretario(a) de Gestión Financiera o su delegado • El/la subsecretario(a) de Inspección, Vigilancia y control o su delegado • El/la subsecretario(a) de Planeación y Política o su delegado 	<p>El/la subdirector(a) de Recursos Públicos, forma parte del comité de selección, por lo cual debe ser incluido en este artículo.</p>
<p>Artículo 11º.- Funcionamiento del Comité de Selección: El comité de selección funcionará bajo las siguientes reglas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El comité será presidido por el/la Subsecretario(a) de Gestión Financiera o su delegado. 	<p>Sin comentarios.</p>

<p>2. Será responsable de la secretaría técnica del comité el/la subdirector(a) de Recursos Públicos.</p> <p>3. El comité de selección se reunirá las veces que convoque el presidente por intermedio del secretario técnico, y de sus reuniones se dejará constancia en actas que firmarán todos los integrantes del comité. Su elaboración y custodia serán responsabilidad de la secretaría técnica.</p> <p>4. El comité deliberará y tomará decisiones con la mayoría absoluta de los integrantes que lo conforman.</p> <p>5. Deberán asistir a todas las sesiones el total de los integrantes del comité.</p>	
<p>Artículo 12º.- Funciones del Comité de Selección: El comité de selección tendrá las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Revisar y avalar las recomendaciones de la Subdirección de Recursos Públicos con relación a los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario presentados por las constructoras, promotores y desarrolladores. 2. Definir si la Secretaría Distrital del Hábitat ejercerá la primera opción de separación de las unidades habitacionales en los proyectos analizados, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y los criterios de evaluación definidos en el presente Manual. 3. Servir como instancia de discusión, aclaración, modificación y consulta de las situaciones propias que se deriven de las disposiciones contempladas en el Decreto Distrital No. 213 de 2020. 4. Efectuar recomendaciones con el propósito de realizar ajustes o mejoras a las disposiciones contenidas en el presente Manual. 5. Aprobar los informes de seguimiento que realice la Subdirección de Recursos Públicos a los proyectos inmobiliarios en los cuales 	<p>Se sugiere incluir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Definir si la Secretaría Distrital del Hábitat ejercerá la primera opción de separación de las unidades habitacionales en los proyectos analizados, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y los criterios de evaluación definidos en el presente Manual y determinar el número de viviendas respecto de las cuales ejercerá su intención de separación.

<p>la Secretaría Distrital del Hábitat haya separado unidades habitacionales.</p>	
<p>Artículo 13º.- Funciones de la Secretaría Técnica: La secretaría técnica tendrá las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar las reuniones del comité de selección, por solicitud del presidente de este. 2. Elaborar, socializar y mantener el archivo de las actas del Comité. 3. Revisar la información técnica, jurídica y financiera de los proyectos de vivienda presentados por las constructoras, promotores y desarrolladores. <p>Evaluar los proyectos de vivienda presentados por las constructoras, promotores y desarrolladores teniendo en cuenta los criterios de evaluación del presente Manual y elaborar los informes correspondientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Realizar seguimiento a los proyectos inmobiliarios en los cuales la Secretaría Distrital del Hábitat haya separado unidades habitacionales. 6. Elaborar los documentos por medio de los cuales se notificará a las constructoras, promotores y desarrolladores sobre las decisiones tomadas por el comité de selección y los demás que sean requeridos. 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Se debe acotar que tipo de seguimiento y su propósito. <p>Tener en cuenta que la ley de vivienda segura incluye mecanismos de control y seguimiento a través de interventores técnicos, interventoría a los diseños estructurales, peritos de las entidades financieras otorgantes de crédito constructor.</p> <p>En cualquier caso, el propuesto seguimiento deberá respetar la autonomía del proyecto inmobiliario.</p>
<p>Artículo 14º.- Criterios de Evaluación: El comité de selección tendrá en cuenta los siguientes criterios para evaluar los proyectos de vivienda que reporten las constructoras, promotores y desarrolladores, teniendo en cuenta que éstos deben cumplir con los requisitos mínimos habilitantes descritos en la siguiente tabla.</p>	

	Critero	Requisito habitante
Características de las viviendas	Área construida en m2	Mínimo 35 m2 de área construida
	Número de habitaciones	Mínimo 2
Experiencia	Experiencia en la construcción de proyectos de vivienda de interés social y/o interés prioritario	Mínimo 4 proyectos VIP o VIS en el transcurso de los últimos 7 años.
Plazos	Tiempo estimado de entrega de las unidades	Máximo 36 meses a partir de la fecha de inicio de preventas
Precio	Precio de comercialización en SMLMV del año estimado de entrega	150 SMLMV para VIS 90 SMLMV para VIP
Calidad arquitectónica y urbanística	Condiciones de habitabilidad	
	Calidad arquitectónica	No aplica
	Calidad urbanística	

<p>Artículo 15°.- Acta del comité de selección: Como resultado del proceso de evaluación, el comité de selección emitirá un acta informando la decisión de separar o no unidades habitacionales en el proyecto.</p>	<p>Incluir cuantas unidades serán objeto de separación en un proyecto inmobiliarios</p>
<p>Artículo 16°.- Comunicación a las constructoras, promotores y desarrolladores: La Secretaría Distrital del Hábitat informara a las constructoras, promotores y desarrolladores la decisión de separar o no unidades habitacionales en el proyecto, con un plazo máximo de quince (15) días hábiles a partir de la radicación en debida forma del informe de preventa en la Ventanilla Única de Construcción -VUC. En caso de que la constructora no sea informada en el plazo previsto, se entenderá que la Secretaría Distrital del Hábitat tomo la decisión de no separar ninguna unidad habitacional en el proyecto</p>	<p>La expresión en “debida forma” se presta para interpretaciones, por cuanto tiene un componente subjetivo.</p> <p>Se sugiere modificar así:</p> <p>Artículo 16°.- Comunicación de la decisión de separación: La Secretaría Distrital del Hábitat informará a todos los Actores del EOP, de acuerdo con los definidos en el artículo 6 de la presente resolución, la decisión de separar o no unidades habitacionales en el proyecto, con un plazo máximo de quince (15) días hábiles a partir de la radicación de la información y documentación que exige la presente resolución de manera completa que hace parte del informe de preventa en la Ventanilla Única de Construcción -VUC.</p>
<p>Artículo 17°.- Suscripción del instrumento de formalización y materialización de la separación: En caso de que la Secretaría Distrital del Hábitat haya decidido separar unidades habitacionales en el proyecto, la</p>	<p>Llama la atención que dentro de las condiciones no se incluye el cronograma de pagos de la unidad de vivienda, por lo cual, deja a la deriva el cierre financiero del negocio jurídico de venta de la unidad</p>

<p>fiduciaria que administra los recursos de la Secretaría suscribirá un documento con la fiduciaria que administra los recursos de preventa del proyecto inmobiliario con el fin de formalizar la separación de las unidades habitacionales. Este instrumento se suscribirá durante los quince (15) días hábiles posteriores al envío de la comunicación referida en el Artículo 16 del presente Manual.</p>	<p>habitacional, trasladando el riesgo de dicho cierre al desarrollador. No obstante, se entiende que el rol de la SDHT es garantizar el cierre financiero y por tanto tal elemento debe estar incluido dentro de este documento.</p> <p>Tampoco se indican quienes son partes en este documento, de los espacios de participación se entendía que la separación la realizaba la SDHT, pero en este proyecto de resolución cambia esta condición.</p> <p>Se sugiere definir este instrumento en un aparte de definiciones o definirlo en el artículo, en todo caso debe hablar del instrumento como tal.</p> <p>Se sugiere redacción:</p> <p>Artículo 17º.- Instrumento de formalización y materialización de la separación: Corresponde al documento contractual por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a no comercializar las unidades habitacionales reservadas por la SDHT y la otra a separar con el monto de 10 SMLMV inicialmente, así como a vincular al hogar beneficiario que cumpla los requisitos de contar con cierre financiero, para que pague un precio determinado como contraprestación.</p> <p>Parágrafo Primero. Partes³: Serán partes en dicho documento contractual, la SDHT a través del patrimonio autónomo a través del cual se administran los recursos distritales y la Constructora, desarrollador o promotor titular del proyecto inmobiliario</p>
---	--

³ La sociedad fiduciaria como sociedad no puede ser parte, quien es parte en estricto sentido debe ser el patrimonio autónomo, claro dicha categoría y facultad la ejerce a través de la sociedad fiduciaria administradora.

<p>Dicho instrumento tendrá como mínimo las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cantidad de unidades separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat. • Características de las unidades habitacionales separadas. • Cronograma para la transferencia de recursos del Subsidio Distrital de Vivienda, por concepto de separación de las unidades. • Criterios de desembolso de recursos por parte de la fiduciaria que administra las preventas del proyecto a la constructora • Obligaciones de las partes • Multas por incumplimiento de las obligaciones de las partes • Criterios y procedimiento para la devolución de recursos 	<p>seleccionado directamente o a través de su patrimonio autónomo.</p> <p>Parágrafo Segundo. Exigibilidad: Surge la obligación para las partes de suscribir dicho documento contractual, en caso de que la Secretaría Distrital del Hábitat haya decidido separar unidades habitacionales en el proyecto, dentro de los quince (15) días hábiles posteriores al envío de la comunicación referida en el Artículo 16 del presente Manual.</p> <p>Parágrafo Tercero. Efectos de la suscripción: La suscripción del Instrumento de formalización y materialización de la separación tiene los siguientes efectos: (i) para la Constructora, promotor o desarrollador la obligación de proceder con la separación del número de unidades establecidas en la comunicación de la decisión de separación y (ii) para la SDHT instruir, en su condición de fideicomitente, el giro de los recursos correspondientes a la separación de las unidades a favor del Patrimonio Autónomo del proyecto inmobiliario.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se sugiere incluir dentro de las condiciones: • Características de las unidades habitacionales separadas, de acuerdo con lo ofrecido por la constructora, desarrollador o promotor. • Condiciones de giro de recursos del Patrimonio Autónomo constituido por la SDHT para la separación de unidades habitacionales de que trata el EOP, a favor del Patrimonio Autónomo del proyecto inmobiliario, así como las
---	---

<p>La Sociedad Fiduciaria constituida² para la administración de los recursos de subsidios de la Secretaría Distrital del Hábitat, será la titular de las viviendas separadas hasta el momento en que se asignen los hogares a cada una de las unidades habitacionales</p>	<p>condiciones que habilitan la disposición de los recursos de la Constructora, promotor o desarrollador para la ejecución del proyecto inmobiliario seleccionado, condiciones que constan en el contrato de fiducia mercantil suscrito por la SDHT para la constitución de su patrimonio autónomo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Importante definir las obligaciones de las partes, deben estar contenidas en los instrumentos contractuales. Adicionalmente se debe tener en cuenta que un patrimonio autónomo no puede contraer obligaciones más allá de lo que tiene permitido su fideicomitente, por lo cual se debe considerar las limitaciones de la SDHT. • Referente a las multas, tener en cuenta el comentario anterior, la limitación de la SDHT. • Criterios y procedimiento para la devolución de recursos, para los casos en los que la SDHT no logre la elección y vinculación del hogar beneficiario. • Cronograma de pagos de la unidad habitacional. • Termino por el cual la Constructora, desarrollador y promotor debe reservar las unidades objeto de separación por la SDHT. • Condiciones que habilitan la cesión de derechos del patrimonio autónomo en el cual se administran los recursos distritales al hogar seleccionado por la SDHT.
---	---

² Para precisar: No se constituye una sociedad fiduciaria, se constituye un patrimonio autónomo a través de la celebración de un contrato de fiducia mercantil, el cual se suscribe entre sociedad fiduciaria y el fideicomitente (constructor o SDHT) para este caso

	<ul style="list-style-type: none"> • Alcance de la responsabilidad y gestión de la SDTH <p>El patrimonio autónomo constituido para la administración de los recursos de subsidios de la Secretaría Distrital del Hábitat será la titular de las viviendas separadas hasta el momento en que se asignen los hogares a cada una de las unidades habitacionales. Una vez se cumplan las condiciones que habilitan la cesión de derechos, la SDHT instruirá al patrimonio autónomo que administra los recursos distritales para que proceda con dicha cesión.</p>
<p>Artículo 18°.- Monto de separación: El monto de separación por unidad habitacional será equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año en que se realice la separación.</p> <p>Parágrafo Primero: Los recursos por concepto de separación serán transferidos a la fiduciaria que administra los recursos de preventa del proyecto inmobiliario durante los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del instrumento de formalización de la separación referido en el artículo 17 del presente Manual.</p> <p>Parágrafo Segundo: En aquellos casos en los que el hogar beneficiario acceda a una modalidad de subsidio distrital superior a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, la Secretaría Distrital del Hábitat transferirá el saldo del subsidio previa suscripción de la escritura pública del inmueble. El saldo del subsidio será liquidado teniendo en cuenta el valor del salario mínimo legal mensual vigente del año de separación de la unidad habitacional.</p>	<p>Esta condición de transferencia de recursos debe estar expresamente contenida en el patrimonio autónomo en donde se administran los recursos distritales, mediante instrucciones incluidas en el mismo fideicomiso. Adicionalmente se deben incluir términos en que el constructor puede usar los recursos.</p> <p>En el parágrafo Segundo: En caso de haber un subsidio mayor este también debe ser transferido antes de la escrituración</p>

<p>Artículo 19º.- Seguimiento al avance de obra: La Secretaría Distrital del Hábitat realizará un seguimiento técnico, jurídico y financiero a los proyectos en los que haya separado unidades habitacionales y estén comprometidos los recursos para tal fin. Dicho seguimiento se estandarizará a través de un protocolo que defina la Subsecretaría de Gestión Financiera</p>	<p>Conviene tener en cuenta que la ley de vivienda segura ya incluye mecanismos de control y seguimiento a través de interventores técnicos, así mismo las entidades financieras cuentan con peritos que realizan el seguimiento a la construcción de los proyectos inmobiliarios para efectos de permitir los desembolsos de los créditos constructores, por lo cual se sugiere revisar dicho aspecto con el propósito de evitar la creación de una interventoría adicional que pueda causar duplicidad de actividades. En todo caso el seguimiento propuesto a la obra deberá respetar la autonomía del proyecto inmobiliario.</p>
<p>VINCULACIÓN DE HOGARES</p> <p>Artículo 20º.- Selección de hogares: Los procesos de inscripción y selección de los hogares beneficiarios se realizarán conforme al procedimiento dispuesto en la reglamentación vigente para la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda.</p> <p>Parágrafo: La Secretaría Distrital del Hábitat sólo podrá seleccionar hogares que <i>i)</i> tengan un ingreso familiar de hasta 2 salarios mínimos legales mensuales vigentes <i>ii)</i> cumplan con los requisitos establecidos en la reglamentación vigente para la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda y <i>iii)</i> cuenten con el cierre financiero requerido para adquirir la vivienda.</p>	<p>Consideramos que el hogar beneficiario puede ser vinculado con antelación al avance de obra del 80%, con el propósito que pueda ir realizando aportes, por lo cual se sugiere considerar la simultaneidad en las actividades de separación y selección de hogares.</p>
<p>Artículo 21º.- Vinculación de hogares⁴: La vinculación de los hogares con las unidades habitacionales separadas por la Secretaría Distrital del Hábitat se realizará cuando el</p>	<p>No se indica cómo se realiza la vinculación, ¿mediante una intención de vinculación?, la propia cesión de derechos? En cualquier caso, el hogar debe suscribir algún</p>

⁴ Especificar si se incluirá un derecho de preferencia o transferencia en el evento en que el hogar beneficiario pretenda ceder el negocio.

<p>proyecto registre entre el 50% y el 80% de avance de obra.</p> <p>Parágrafo primero: La Secretaría Distrital del Hábitat expedirá los Actos Administrativos correspondientes para vincular a los hogares beneficiarios con las unidades habitacionales separadas.</p> <p>Parágrafo segundo: Los hogares vinculados deberán mantener el cumplimiento de los requisitos y contar con el cierre financiero hasta la fecha de escrituración de la unidad habitacional asignada, en caso contrario, la Secretaría Distrital del Hábitat podrá asignar automáticamente un nuevo hogar a la unidad habitacional.</p> <p>Parágrafo tercero: En caso de que la Secretaría Distrital del Hábitat no vincule a los hogares en el plazo establecido en el presente Artículo, las constructoras, promotores y desarrolladores quedarán habilitados a comercializar las unidades habitacionales que no tengan un hogar vinculado</p>	<p>documento contractual en el que se obliga al pago de la unidad habitacional y se le permiten hacer aportes periódicos a la unidad habitacional separada.</p> <p>La SDHT que papel jugara, se debe señalar su responsabilidad, ¿Garante o aval del hogar financiero?</p> <ul style="list-style-type: none"> • De otro lado, la vinculación de los hogares se sugiere sea desde la separación del inmueble, esperar a que las obras estén en el 80% es muy tarde, lo anterior permitirá la apropiación del hogar frente al proyecto y su apalancamiento financiero. <p>Parágrafo segundo: Se debe desarrollar en detalle como procede la asignación automática de un nuevo hogar beneficiario, como se comunica tal decisión, los recursos como fluyen, que documento contractual entre otros.</p> <p>Parágrafo Tercero: No se incluye cuanto tiempo tendrá la SDHT para proceder con esta vinculación, es importante determinar el tiempo, dado el impacto de tal hito en el punto de equilibrio y el apalancamiento de los hogares.</p>
	<p>Se debe incluir en el documento un artículo expreso el cual contemple la figura jurídica de Promesa de Compraventa: quien la suscribe, tiempo, roles etc.</p>
<p>Artículo 22º.- Comunicación de hogares vinculados: La Secretaría Distrital del Hábitat remitirá a la fiduciaria que administra los recursos de preventas del proyecto inmobiliario copia de los Actos</p>	<p>Se reitera la necesidad de determinar las condiciones que habilitan la cesión de derechos respecto de la titularidad de las unidades habitacionales separadas.</p>

<p>Administrativos de vinculación de hogares para que ésta proceda a realizar el cambio de titularidad de las unidades habitacionales separadas.</p>	<p>Dado que la SDHT debe garantizar que el hogar tenga el cierre financiero para que proceda el cambio de titularidad</p> <p>¿En dónde queda establecido que la SDHT va a garantizar el cierre financiero del hogar?</p> <p>Se sugiere redacción:</p> <p>Artículo 22°.- Comunicación de hogares vinculados: La Secretaría Distrital del Hábitat remitirá a todos los actores la fiduciaria que administra los recursos de preventas del proyecto inmobiliario copia de los Actos Administrativos de vinculación de hogares para que ésta proceda a realizar el cambio de titularidad de las unidades habitacionales separadas.</p>
<p>Artículo 23°.- Concurrencia y complementariedad: Los recursos usados para la separación de las unidades habitacionales y legalizados como subsidios, podrán ser concurrentes y/o complementarios con otros subsidios del Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación Familiar, o recursos de otras entidades destinados a la adquisición de una vivienda nueva.</p>	<p>En la medida en que estos recursos forman parte del cierre financiero, es necesario conocer la responsabilidad, el alcance y la forma en que interactúa en este sentido la SDHT</p>
<p>Artículo 24°.- Legalización del subsidio: La legalización del subsidio distrital de vivienda otorgado en el marco del presente Manual se realizará contra la escritura de transferencia del inmueble debidamente registrada.</p> <p>Parágrafo: Las constructoras, promotores y desarrolladores, directamente o por intermedio de la fiducia o el encargo fiduciario, según corresponda, remitirán a la Secretaría Distrital del Hábitat las escrituras de las unidades de vivienda adquiridas por</p>	<p>¿No es claro este artículo, se refiere a cuál subsidio? ¿Su alcance incluye la concurrencia de subsidios?</p> <p>Parágrafo: ¿Definir en qué momento la SDHT revisara las escrituras públicas de transferencias, antes del cierre de la escritura? o una vez sea inscrita en el registro??</p> <p>Lo anterior, por cuanto esto puede impactar en un trámite adicional.</p>

<p>los hogares beneficiados, para que se corrobore el contenido de las mismas de acuerdo con lo dispuesto en la reglamentación vigente, así como los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades de vivienda, con el fin de formalizar y legalizar la asignación de los recursos otorgados.</p>	
<p>Artículo 25 ° Vigencias y derogatorias. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.</p>	<p>Artículo. Desistimiento: Se entenderá que existe desistimiento de la separación de la unidad habitacional seleccionada por la SDHT o del hogar beneficiario en los siguientes eventos: (i) Cuando la SDHT exceda el término máximo establecido para mantener separadas las unidades habitacionales seleccionadas, condición que además deberá quedar incluida en el Instrumento de formalización y materialización de la separación; (ii) cuando la SDHT exceda el término máximo para proceder con la vinculación del hogar beneficiario al proyecto seleccionado; (iii) cuando el hogar beneficiario no acredite el cumplimiento del cierre financiero y/o del plan de pagos establecido para la adquisición de la unidad habitacional seleccionada; (iv) cuando el hogar beneficiario incumpla con alguna obligación derivada de la vinculación al patrimonio autónomo del proyecto inmobiliario; (v) cuando el hogar beneficiario incumpla alguno de los requisitos necesarios para acceder al subsidio distrital.</p> <p>Parágrafo Primero: En cualquiera de esos eventos, el constructor, desarrollador o promotor de forma automática quedará facultado para reiniciar la comercialización de la unidad habitacional seleccionada, en los términos y condiciones de comercialización de los demás inmuebles en inventario que conforman el proyecto inmobiliario seleccionado.</p>

	<p>Parágrafo Segundo: En caso de desistimiento, el constructor, desarrollador o promotor informará a la Secretaría Distrital del Hábitat y el aporte de recursos realizado hasta la fecha en que se declare el desistimiento por el constructor, desarrollador o promotor, podrá ser transferido o cedido a un nuevo hogar beneficiario, indicando además plazo de la SDHT para ubicar una familia de reemplazo que cumpla las condiciones. De expirar dejar la posibilidad al constructor de comercializar la vivienda en el mercado convencional con clientes nuevos</p>
--	---

Con base en los planteamientos expuestos y las reflexiones tratadas en las mesas de trabajo que adelantamos con la Secretaría Distrital del Hábitat, que buscan generar aportes para la implementación efectiva del instrumento, solicitamos respetuosamente sean atendidos estos argumentos en la construcción de la resolución que adopta el manual de oferta preliminar, dado que la misma aun cuenta con vacíos reglamentarios en aspectos sustanciales del instrumento. Bajo este contexto, reiteramos nuestra disposición de ampliar o discutir en el momento en que lo considere adecuado la información aquí presentada y quedamos atentos a sus observaciones frente al particular.

Cordialmente,



ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL
Gerente Regional