

REGISTRO

DISTITAL

DECRETO DE 2022

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO N° 241 (13 de junio 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”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

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

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política señala que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas para la ejecución de soluciones habitacionales.

Que el artículo 5° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, dispone que, se entiende por solución de vivienda *“el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro (...)”*

Que así mismo, el artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, estableció el Subsidio Familiar de Vivienda como uno de los mecanismos financieros que permite garantizar

el acceso a una solución habitacional para los hogares de menores ingresos, definiéndolo como *“(...) un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley. (...)”*

Que el artículo 1° del Decreto Nacional 1168 de 1996, estableció respecto de los subsidios para vivienda de interés social que los municipios decidan otorgar en forma complementaria a lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991, podrán ser entregados en dinero o en especie, según lo determinen las autoridades municipales competentes. A su vez, en su artículo 5° ídem, 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, define las viviendas de interés social como *“(...) aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda”*.

Que así mismo, el artículo 96 ídem, determina que son otorgantes del subsidio familiar de vivienda, entre otros, *“(...) las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.”*

Que igualmente, 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 en el Acuerdo Distrital 761 de 2020, *“Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI” se contemplaron dentro del Propósito 1: “Hacer un nuevo contrato social para incrementar la inclusión social, productiva y política” varios mecanismos que permitirán superar la pobreza monetaria y multidimensional, así como aumentar el acceso a vivienda digna de la población vulnerable en suelo urbano y rural de la ciudad.*

Que el inciso 2° del programa 1 - Subsidios y transferencias para la equidad, del mencionado propósito 1°, prevé la acción de *“Facilitar la adquisición y acceso a la vivienda en sus diferentes modalidades para los hogares con menores ingresos de la población, promoviendo incentivos para la construcción de vivienda de interés social y prioritario en zonas de fácil movilidad para el trabajo y el acceso a los derechos de la ciudad, implementando nuevas alternativas de financiación, adquisición y acceso a la vivienda nueva, usada, mejoramiento, arrendamiento, u otras soluciones habitacionales colectivas, a los cuales le aplicarán los subsidios distritales de vivienda, en articulación con subsidios complementarios con prioridad para hogares con jefatura femenina, personas con discapacidad, víctimas del conflicto armado, población étnica y adultos mayores.*

Estos instrumentos financieros para la gestión del hábitat contribuirán con la reducción del déficit de vivienda y la generación de empleo por la dinamización del sector de la construcción.”

Que igualmente, el Programa 19 *“Vivienda y entornos dignos en el territorio urbano y rural”* que hace parte del Propósito 1 del Plan Distrital de Desarrollo, consistente en *“Superar la baja calidad en el desarrollo de los asentamientos humanos, que está asociada a un déficit en las condiciones del hábitat de la población. Este déficit se encuentra representado en la existencia de precariedades habitacionales asociadas a la vivienda y la informalidad, un entorno urbano y rural que no cumple con estándares que generen bienestar y permitan el adecuado desarrollo del potencial de sus habitantes. Este programa busca realizar las intervenciones encaminadas a mejorar las problemáticas asociadas a la*

baja calidad de los asentamientos humanos, reducir las dinámicas asociadas al crecimiento de las ocupaciones informales, fortalecer la calidad del espacio público, reducir la permanencia de inequidades y desequilibrios territoriales, así como generar, entre otras, la ejecución de alternativas que incluyan la vivienda colectiva como solución habitacional.”

Que así mismo, el artículo 77 del referido Acuerdo Distrital definió el *“Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario”* como el instrumento financiero que permite a la Secretaría Distrital del Hábitat *“(...) previo a la enajenación de vivienda de Interés Prioritario o de Interés Social, se otorgue a esta entidad la primera opción de separar las unidades habitacionales con destino a los hogares priorizados que cumplan con los requisitos para la asignación de subsidios y que cuenten con el cierre financiero”.*

Que adicionalmente, el artículo 82 ibidem dispone como mecanismo financiero para garantizar el acceso a vivienda digna la Indexación del valor de los subsidios en los siguientes términos: *“Los subsidios asignados para los proyectos de vivienda de interés social y prioritario se indexarán a la vigencia en la cual se suscriba la escritura pública de transferencia de las unidades habitacionales, con el propósito de garantizar el poder adquisitivo de los recursos entregados a las entidades ejecutoras para el desarrollo de dichos proyectos.”*

Que en cumplimiento de las facultades y competencias otorgadas en el Acuerdo Distrital 761 de 2020, y teniendo en cuenta lo regulado en los numerales 1°, 3 y 4° del artículo 38 y 39 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., expidió los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, con los que se busca garantizar, entre otras situaciones, el acceso a la vivienda de los hogares con menores ingresos.

Que mediante el Decreto Distrital 213 de 2020, *“Por el cual se establecen los lineamientos para la adopción y operación del Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario al que hace referencia el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, y se toman otras determinaciones”,* se busca contribuir para que las personas en condiciones menos favorecidas de la población puedan acceder a una vivienda, así como generar mecanismos de focalización de la oferta VIS/ VIP con la demanda existente.

Que en el marco del Decreto Distrital 145 de 2021, *“Por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones”,* se pretende facilitar a los hogares vulnerables del Distrito Capital el acceso a una vivienda digna contribuyendo en la disminución de los factores que mantienen o acentúan sus condiciones de vulnerabilidad.

Que como resultado de la implementación de los referidos Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, la Secretaría Distrital del Hábitat ha evidenciado en (i) la operatividad del Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, adoptado mediante Resolución 479 de 2021, modificada por la Resolución 756 de 2021, expedidas por la misma entidad; (ii) la asistencia de los ciudadanos a las ferias de vivienda; así como en (iii) la evaluación del proceso de asignación del subsidio distrital de vivienda, plasmada en los Documentos Técnicos de Soporte *“Balance de la asignación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva a través del Programa Oferta Preferente”* y *“Documento Técnico de Soporte sobre la Variación del Costo Proyectado de Intervención en la Vivienda Progresiva”* la necesidad de hacer las siguientes modificaciones a las referidas normas:

- a) Modificar el artículo 3° del Decreto Distrital 213 de 2020 con el fin de precisar que la Secretaría Distrital del Hábitat podrá hacer requerimientos para verificar el cumplimiento de la presentación del Informe de Preventa, en el marco de las competencias asignadas a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda a través del Decreto Distrital 121 de 2018, atendiendo lo previsto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto 078 de 1987 y la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979.

Adicionalmente, se indica que el procedimiento para la imposición de la sanción y los aspectos relacionados con la graduación de las multas se realizará de acuerdo con el proceso general establecido en la Ley 1437 de 2011 y sus modificaciones o adiciones.

- b) Modificar el artículo 5° del Decreto Distrital 213 de 2020 en el sentido de autorizar la indexación del Subsidio Distrital de Vivienda, teniendo en cuenta el valor del salario mínimo vigente del año de escrituración de la respectiva unidad de vivienda, en aplicación del artículo 82 del Plan de Desarrollo Distrital, con el fin de mantener el poder adquisitivo del hogar dada la diferencia que existe entre la separación de la unidad habitacional y el momento de la escrituración.

Así mismo, modificar el término para la suscripción del instrumento de separación del programa de oferta preferente del Manual de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, incluyendo los plazos requeridos por las Fiducias de Administración y Pagos, Fideicomisos Inmobiliarios y Patrimonios Autónomos para realizar dicho proceso, que permita el acceso a la solución habitacional de los hogares de menores ingresos de la ciudad.

- c) Ajustar el límite de ingresos del hogar beneficiario para acceder al Subsidio Distrital en la modalidad de vivienda nueva de 2 SMMLV a 4 SMMLV, con lo cual se requiere modificar el artículo 6 del Decreto 213 de 2020 y el numeral 13.1 del artículo 13 del Decreto 145 de 2021, con el fin de ampliar la cobertura del subsidio a un número más amplio de la población con menores ingresos, en tanto, de acuerdo con el análisis efectuado por la Secretaría Distrital del Hábitat, se cuenta con alta demanda de subsidio por parte de hogares con esos niveles de ingresos, y conforme se argumenta en el Documento Técnico de Soporte para la expedición del presente Decreto.
- d) Modificar el artículo 7 del Decreto Distrital 145 de 2021 con el objetivo de ampliar la aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda, en predios que, localizándose en zonas de riesgo, no presenten restricciones para la ocupación y el desarrollo urbano y que corresponda a riesgo mitigable, de acuerdo con los conceptos que emita el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 173 de 2014 y lo señalado en el Decreto Distrital 555 de 2021- Plan de Ordenamiento Territorial.
- e) Modificar el artículo 14 del Decreto Distrital 145 de 2021 respecto de las características del hogar para acceder a los montos diferenciales de subsidio, con el fin de ampliar la focalización de los hogares de la siguiente manera:
1. Eliminar la concurrencia entre madre cabeza de hogar con las siguientes condiciones: integrantes víctimas de desplazamiento forzado por el conflicto armado interno, personas con discapacidad o integrantes de minorías étnicas.
 2. Incluir las condiciones de vulnerabilidad referidas a: Hogares reincorporados, mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar y hogares con persona (s) transgénero y/o trans sexuales.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital del Hábitat en la evaluación y monitoreo del programa, la revisión del Informe Nacional de Empleo Inclusivo, fuentes de informe DANE de Empleo, así como en la convocatoria a las ferias de vivienda de interés social y prioritario adelantadas y en el Documento Técnico de Soporte *“Balance de la asignación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva a través del Programa Oferta*

Preferente”, identificó grupos poblacionales que por sus características de vulnerabilidad enfrentan mayores barreras de acceso a un empleo formal y por tanto no cuentan con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar y pueden acceder a montos más bajos de crédito hipotecario. Dentro de estos grupos poblacionales están los hogares víctimas del conflicto armado, hogares con miembros en condición de discapacidad, grupos étnicos, mujeres cabeza de hogar víctimas de violencia intrafamiliar o en riesgo de feminicidio, hogares reincorporados, y personas transgénero y/o transexuales.

Así mismo, y con el fin de establecer que adicional a los montos y topes de los subsidios ya definidos en dicho artículo, se asignen recursos para el pago de gastos de escrituración y registro, que se contemplen como un aporte excepcional en el marco del programa respectivo.

Finalmente, se define el monto que otorgará la Secretaría Distrital de Hábitat a título de subsidio complementario para los hogares que decidan iniciar los procesos de reubicación o retorno; instrumento que contribuirá a garantizar la atención integral a las personas víctimas del desplazamiento forzado conforme las facultades otorgadas por el Concejo de Bogotá en el Acuerdo Distrital 468 de 2011.

- f) Con el objetivo de apoyar desde el Gobierno Distrital las iniciativas de vivienda en territorios colectivos, se define a través de la modificación del artículo 15 del Decreto 145 de 2021 el valor del aporte complementario que otorgará la Secretaría Distrital del Hábitat, de acuerdo con las disponibilidades presupuestales; medida que garantizará con apoyo del Gobierno Nacional el desarrollo de proyectos que contemplen especificaciones técnicas para las viviendas en condiciones adecuadas a la cultura, usos y costumbres de los pueblos y comunidades indígenas.
- g) Modificar el artículo 18 del Decreto Distrital 145 de 2021 ampliando el valor actual del subsidio progresivo de vivienda, con el fin ejecutar actividades complementarias tales como pañetes, pintura, enchapado de baños y cocina, así como la reposición de los enchapes de piso afectados en las actividades de cimentación que garanticen la habitabilidad de la vivienda.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo señalado en el “Documento Técnico de Soporte sobre la Variación del Costo Proyectado de intervención en la Vivienda Progresiva”, elaborado por la Caja de la Vivienda Popular; cuyo análisis identificó la pre-

caria deficiencia de cimentación y suelo con baja capacidad portante de algunas edificaciones objeto de intervenciones, disminuye notablemente la capacidad de alcance de obras de habitabilidad en el primer (1) piso para mitigar las intervenciones de zonas afectadas con los trabajos de reforzamiento estructural.

- h) En el proceso de implementación del Decreto Distrital 145 de 2021 para procesos de asignación de subsidios distritales de vivienda rural, se determinó la necesidad de modificar el numeral 24.2. del artículo 24 ídem, con el fin de incluir criterios que permitan determinar el avalúo catastral o el concepto de valor, según el tipo de intervención en el marco del subsidio distrital de vivienda rural.

En ese sentido, de acuerdo con los análisis de la Caja de Vivienda Popular entidad adscrita a la Secretaría Distrital del Hábitat contenido en el “Documento Técnico de Soporte sobre la Variación del Costo Proyectado de Intervención en la Vivienda Progresiva”, se plantea que la determinación del avalúo para efectos de la asignación del subsidio considere únicamente la unidad habitacional objeto de la intervención, siempre que el mismo no supere el límite legal establecido para la vivienda de interés social.

Que conforme a lo expuesto, se hace necesario ampliar la cobertura de los hogares que puedan acceder al Subsidio Distrital de Vivienda a partir de la modificación de los requisitos y criterios de focalización, aumentar los valores y montos para la materialización de la vivienda progresiva, optimizar la asignación de los recursos disponibles para el otorgamiento de los mismos, ajustar los criterios para aumentar la oferta de Vivienda de Interés Social y Prioritario en cumplimiento al mandato establecido en el Plan de Desarrollo relativo a la “Generación de mecanismos para facilitar el acceso a una solución de vivienda a hogares vulnerables en Bogotá”; por tanto, resulta procedente modificar los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Modificar el artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual quedará así:

Artículo 3. Informe de Preventa. Las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá informarán a la Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Ventanilla Única de la Construcción - VUC-, la fecha de inicio de preventas, el número de unidades VIP y VIS que

conforman el proyecto y/o etapa a comercializar, la ubicación, características urbanísticas, arquitectónicas y comerciales, el precio de comercialización de las unidades de vivienda por tipología y/o área, el estado del licenciamiento, la información de la fiducia de preventa y demás datos que determine la Secretaría Distrital del Hábitat, en un plazo mínimo de quince (15) días hábiles previos a iniciar preventas, con el fin que dicha Secretaría ejerza la separación preferente de que trata este Decreto.

Parágrafo 1: La Secretaría Distrital del Hábitat podrá hacer requerimientos con el objeto de verificar el cumplimiento en la presentación del informe de preventa. Su no contestación dará lugar al proceso de investigación e imposición de multas, actuación que deberá ser adelantada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de las atribuciones dada por el Decreto Distrital 121 de 2008, atendiendo lo previsto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto 078 de 1987 y la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y las normas que la reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan.

El procedimiento para la imposición de la sanción y los aspectos relacionados con la graduación de las multas se realizará de acuerdo con el proceso general establecido en la Ley 1437 de 2011 y sus modificaciones o adiciones.

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

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

Artículo 2. Modificar el artículo 5 del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 5- Monto de Separación. El monto de separación por unidad habitacional será equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año de separación. Los recursos por concepto de separación se transferirán dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del instrumento que defina la Secretaría

Distrital del Hábitat. El instrumento será suscrito durante los dos (2) meses siguientes contados a partir de la entrega de la documentación requerida para tal fin por parte de todos los intervinientes, plazo que podrá ser prorrogado hasta por un término igual.

Parágrafo 1. Los recursos transferidos por concepto de separación hacen parte del Subsidio Distrital de Vivienda. El monto del subsidio se actualizará teniendo en cuenta el Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) del año de escrituración de la vivienda, previa radicación en la Secretaría Distrital del Hábitat de la escritura pública del inmueble debidamente registrada.

Parágrafo 2. En aquellos casos en los que el hogar beneficiario acceda a un monto de subsidio distrital superior a diez (10) SMLMV, se transferirá el saldo del subsidio previa radicación en la Secretaría Distrital del Hábitat de la escritura pública del inmueble debidamente registrada.

Parágrafo 3. Las modificaciones contenidas en este artículo se harán extensivas a los hogares que a la fecha de publicación del presente Decreto han sido objeto de asignación del subsidio distrital de vivienda dentro del programa de oferta preferente.”

Artículo 3. Modificar el artículo 6° del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 6. Hogares Beneficiarios. Las unidades de vivienda que se separen se asignarán a hogares vulnerables, con enfoque diferencial y poblacional, con ingresos familiares de hasta cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que cumplan con los requisitos para acceder al subsidio distrital de vivienda y que cuenten con el cierre financiero para adquirir la solución habitacional, de conformidad con el reglamento establecido por la Secretaría Distrital del Hábitat.”

Artículo 4. Modificar el artículo 7 del Decreto Distrital 145 de 2021, el cual quedará así:

“Artículo 7. Beneficiarios y requisitos generales. Los requisitos generales del Subsidio Distrital de Vivienda serán como mínimo los siguientes:

1. La persona que ostente la condición de jefe de hogar debe ser mayor de edad.
2. El predio debe contar con la posibilidad de acceder al agua para consumo humano y doméstico, acorde con las normas legales y a las reglamentarias.
3. El predio debe localizarse en zonas urbaniza-

bles o aptas para la ocupación y el desarrollo urbano de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, las normas que lo reglamenten, modifiquen o adicionen y/o en aquellos territorios definidos con anterioridad por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de la normatividad que se encontraba vigente.

4. Ningún miembro del hogar debe haber sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio por cualquier organismo estatal promotor de vivienda, en cuyo caso, el impedimento aplicará por el término señalado en la respectiva sanción.”

Artículo 5. Modificar el numeral 13.1 del artículo 13 del Decreto Distrital 145 de 2021, el cual quedará así:

“13.1. Los ingresos familiares totales mensuales deben ser iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV.”

Artículo 6. Modificar el artículo 14 del Decreto Distrital 145 de 2021, el cual quedará así:

“Artículo 14. Valor del subsidio. El monto del Subsidio Distrital en la modalidad de vivienda nueva dependerá de las características del hogar de acuerdo con los siguientes parámetros:

14.1. Treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV, se asignará a los hogares que no estén en concurrencia con subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- i. Postulante(s) víctima(s) del conflicto armado interno.
- ii. Hogares con algún integrante en situación de discapacidad con certificado en escala moderada, severa o completa, según la normatividad vigente.
- iii. Postulante(s) perteneciente(s) a alguna minoría étnica.
- iv. Postulante (s) reincorporados del conflicto armado interno.
- v. Mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar.
- vi. Postulante(s) transgénero y/o trans sexuales.

14.2. Veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV se asignará a los

hogares que estén en concurrencia con subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- i. Postulante(s) víctima(s) del conflicto armado interno.
- ii. Hogares con algún integrante en situación de discapacidad con certificado en escala moderada, severa o completa, según la normatividad vigente.
- iii. Postulante(s) perteneciente(s) a alguna minoría étnica.
- iv. Postulante (s) reincorporados del conflicto armado interno.
- v. Mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar.
- vi. Postulante(s) transgénero y/o trans sexuales

14.3. Diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV se asignará a los hogares que no cuenten con las condiciones descritas en los numerales 14.1 y 14.2.

Parágrafo 1. La asignación de los subsidios en cada uno de los valores del subsidio de vivienda nueva se encuentra sujeta a la disponibilidad presupuestal con la que cuente la Secretaría Distrital del Hábitat.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital del Hábitat podrá destinar recursos, para asignarlos en el marco de programas de vivienda del Gobierno Nacional, destinados a promover el acceso a la vivienda de interés social y/o prioritaria, sin que dichos hogares deban surtir procesos adicionales de inscripción, validación de información, postulación, calificación, o cualquier otro, ante esta entidad.

Parágrafo 3. El monto del subsidio distrital de vivienda en la modalidad de vivienda nueva 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 que cumplan los requisitos y criterios de focalización con el fin de garantizarles el acceso a la vivienda.

Parágrafo 4. La Secretaría Distrital del Hábitat podrá de manera excepcional, y adicional a los topes de subsidio previstos en este artículo, pagar con cargo a su presupuesto y siempre que exista disponibilidad presupuestal, los costos de escritura y registro de las viviendas adquiridas con el

subsidio distrital de vivienda, previo cumplimiento de los requisitos que establezca dicha Entidad.

Parágrafo 5. En los términos del Acuerdo Distrital 468 de 2011, la Ley 387 de 1997, el Decreto Nacional 250 de 2005, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1084 de 2015, y el artículo 7 de la Ley 1190 de 2008, los hogares en situación de desplazamiento forzado por el conflicto interno, que opten por la reubicación o el retorno se le podrá asignar como subsidio complementario y/o concurrente entre 10 y 20 SMLMV, para adelantar la adquisición de una vivienda nueva en cualquier parte del territorio nacional. Para tal efecto, la Secretaría Distrital del Hábitat definirá los criterios para su asignación.

Artículo 7. Modificar el artículo 15 del Decreto Distrital 145 de 2021, el cual quedará así:

Artículo 15. Aportes distritales para la vivienda en territorios colectivos. Cuando en cumplimiento del artículo 2.1.1.2.7.3.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, adicionado por el Decreto Nacional 1385 de 2016, el Gobierno Nacional adelante convocatorias especiales encaminadas al desarrollo de proyectos que contemplen especificaciones técnicas para las viviendas en condiciones adecuadas a la cultura, usos y costumbres de los pueblos y comunidades indígenas, la Secretaría Distrital del Hábitat, en la medida que cuente con disponibilidad presupuestal, podrá aportar un subsidio complementario de hasta 10 SMLMV, para cada hogar beneficiario de las viviendas resultantes.

La Secretaría Distrital del Hábitat definirá los criterios para su asignación y los recursos que aporte podrán ser transferidos a título gratuito a los mecanismos de administración, gestión y ejecución de recursos constituidos por las entidades competentes, y se entenderán ejecutados y legalizados presupuestalmente con su transferencia.

Artículo 8. Modificar el artículo 18 del Decreto Distrital 145 de 2021, el cual quedará así:

Artículo 18. Definición. Es un aporte distrital en dinero o en especie otorgado a los hogares en condición de vulnerabilidad social y económica que cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente y aplica para facilitar intervenciones progresivas que mejoren las condiciones de habitabilidad, solucionen falencias constructivas y de diseño, mejoren las condiciones de sismo-resistencia y faciliten la construcción de nuevas áreas habitables en sus viviendas.

El tope máximo de este subsidio es de hasta cincuenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (55 SMLMV).

Parágrafo. Las intervenciones descritas en este Subcapítulo podrán desarrollarse en el marco de una intervención progresiva, para lo cual, el hogar beneficiario deberá contar con un proyecto que defina la configuración y objetivo final de la progresividad, las etapas, tipos de intervención y obras necesarias por etapa, que garanticen condiciones de habitabilidad y calidad de la solución habitacional en cada paso de la progresividad.

Artículo 9. Modificar el numeral 24.2. del artículo 24 del del Decreto Distrital 145 de 2021, el cual quedará así:

“24.2. Para determinar el avalúo o concepto de valor según el tipo de intervención a realizar en el marco del subsidio distrital de vivienda rural, se tendrá en cuenta que este sea igual o inferior al límite legal establecido para la vivienda de interés social, según la normatividad vigente, y en todo caso observando alguno de los siguientes criterios:

1. Se tendrá en cuenta el valor de la unidad habitacional existente sobre el área del predio que ocupa la vivienda.
2. Para las unidades habitacionales que no tengan incorporadas las mejoras o las áreas de construcción en el Boletín Catastral o Base Catastral, el valor se establecerá mediante métodos de valoración para el predio o unidad habitacional sujeta de intervención.
3. El valor del área del predio requerida para la intervención, que constituya la unidad o solución habitacional objeto del subsidio, debe ser igual o inferior al límite legal del costo en salarios mínimos establecido para la vivienda de interés social.”.

Artículo 10. Vigencias. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021, y modifica en lo pertinente los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los trece (13) días del mes de junio de dos mil veintidós (2022).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor

NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaría Distrital del Hábitat

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1- OBJETO DEL DECRETO

El presente decreto tiene por objeto modificar los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, con el fin de ampliar la cobertura de la población vulnerable de la ciudad con miras a un efectivo cumplimiento de las órdenes impartidas por el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 *“Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*, así como en el interés de materializar el derecho de acceso a la vivienda digna de los hogares con menores ingresos.

En ese sentido, la presente decisión se concretará en los siguientes aspectos:

- a) Modificar el artículo 3 del Decreto 213 de 2020 con el fin de dar claridad a los constructores con relación a la obligatoriedad de la presentación del informe de preventa únicamente para los proyectos VIS y VIP generados en la ciudad de Bogotá, y a su vez aclarar que el mismo debe realizarse por proyecto y/o por etapa a comercializar (según aplique).

Así mismo, se aclara que la Secretaría Distrital del Hábitat podrá hacer requerimientos para verificar el cumplimiento de la presentación del Informe de Preventa, en el marco de las competencias asignadas a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda a través del Decreto Distrital 121 de 2018, atendiendo lo previsto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto 078 de 1987 y la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y las normas que la reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan.

Adicionalmente, se indica que el procedimiento para la imposición de la sanción y los aspectos relacionados con la graduación de las multas se realizará de acuerdo con el proceso general establecido en la Ley 1437 de 2011 y sus modificaciones o adiciones.

- b) Modificar el artículo 5 del Decreto Distrital 213 de 2020 en el sentido de autorizar actualización del Subsidio Distrital de Vivienda, teniendo en cuenta el valor del salario mínimo vigente del año de escrituración de la respectiva unidad de vivienda, en aplicación del artículo 82 del Plan de Desarrollo Distrital.

Así mismo, modificar el término para la suscripción del instrumento de separación del programa de oferta preferente del Manual de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, incluyendo los plazos requeridos por las Fiducias de Administración y Pagos, Fideicomisos Inmobiliarios y Patrimonios Autónomos para realizar dicho proceso, que permita el acceso a la solución habitacional de los hogares de menores ingresos de la ciudad.

- c) Modificar el artículo 6 del Decreto Distrital 213 de 2020 y el numeral 13.1 del artículo 13 del Decreto 145 de 2021, en el sentido de ajustar los límites sobre los ingresos del hogar beneficiario para acceder al Subsidio Distrital en la modalidad de vivienda nueva, con el objetivo de coadyuvar a los hogares de menores ingresos a los cierres financieros (Subsidios+Credito+Cesantias+Ahorro) requeridos para la adquisición de una solución habitacional
- d) Modificar el artículo 7 del Decreto Distrital 145 de 2021, ampliando la aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda, en predios que, localizándose en zonas de riesgo, no presenten restricciones para la ocupación y el desarrollo urbano y que corresponda a riesgo mitigable, de acuerdo con los conceptos que emita el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 173 de 2014 y lo señalado en el Decreto Distrital 555 de 2021- Plan de Ordenamiento Territorial.
- e) Modificar el artículo 14 del Decreto Distrital 145 de 2021, respecto de las características del hogar para acceder a los montos de subsidio, con el fin de ampliar la focalización de los hogares en los siguientes términos:
 - 1. Eliminar la concurrencia entre madre cabeza de hogar con las siguientes condiciones: integrantes víctimas de desplazamiento forzado por el conflicto armado interno, personas con discapacidad o integrantes de minorías étnicas, e
 - 2. Incluir las condiciones de vulnerabilidad referidas a: familias reincorporadas, mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar y hogares con persona (s) transgénero y/o trans sexuales.

Así mismo, y con el fin de establecer que adicional a los montos y topes de los subsidios ya definidos en dicho artículo, se asignen recursos para el pago de gastos de escrituración y registro, que se contemplen como un aporte excepcional en el marco del programa respectivo.

Finalmente, se define el monto que otorgará la Secretaría Distrital de Hábitat a título de subsidio complementario para los hogares que decidan iniciar los procesos de reubicación o el retorno en cualquier parte del país; instrumento que contribuirá a garantizar la atención integral a las personas víctimas del desplazamiento forzado conforme las facultades otorgadas por el Concejo de Bogotá en el Acuerdo Distrital 468 de 2011.

- f) Modificar el artículo 15 del Decreto Distrital 145 de 2021 definiendo el valor del aporte complementario que otorgará la Secretaría Distrital del Hábitat para los territorios colectivos, medida que garantizará con apoyo del Gobierno Nacional el desarrollo de proyectos que contemplen especificaciones técnicas para las viviendas en condiciones adecuadas a la cultura, usos y costumbres de los pueblos y comunidades indígenas.

- g) Modificar el artículo 18 del Decreto Distrital 145 de 2021, ampliando el valor actual del subsidio progresivo de vivienda, con el fin de ejecutar actividades complementarias tales como pañetes, pintura, enchapado de baños y cocina, así como la reposición de los enchapes de piso afectados en las actividades de cimentación que garanticen la habitabilidad de la vivienda.
- h) Modificar el numeral 24.2. del artículo 24 del Decreto Distrital 145 de 2021, con el fin de incluir criterios que permitan determinar el avalúo o el concepto de valor, según el tipo de intervención en el marco del subsidio distrital de vivienda.

2- COMPETENCIA DE LA ALCALDESA MAYOR

2.1. Constitución Política

La Alcaldesa Mayor de Bogotá es competente para la expedición del acto administrativo cuyo proyecto se expone, de conformidad con el numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política que disponen lo siguiente:

“Artículo 315. Son atribuciones del alcalde:

(...) 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo. (...)

3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes”.

2.2. Decreto Ley 1421 de 1993

De igual manera es competente de conformidad con los numerales 1, 3 y 4, del artículo 38 y el artículo 39 del Decreto Ley 1421 de 1993, cuyos textos disponen:

“ARTICULO 38. ATRIBUCIONES. Son atribuciones del Alcalde Mayor: 1. Hacer cumplir la Constitución, la ley, los Decretos del Gobierno Nacional y los acuerdos del Concejo. (...) 3. Dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones, la prestación de los servicios y la construcción de las obras a cargo del Distrito. 4. Ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarios para asegurar la debida ejecución de los acuerdos.”.

“ARTICULO 39. ACCION ADMINISTRATIVA, HONESTA Y EFICIENTE. El Alcalde Mayor dictará las normas reglamentarias que garanticen la vigencia de los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad, descentralización, delegación y desconcentración en el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a cargo del Distrito.”

3- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El artículo 1 de la Constitución Política dispone que, *“Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”*

El artículo 51 de la Constitución Política señala que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho.

Así mismo, el artículo 96 de la ley 388 de 1997, señala lo siguiente: *“Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3ª de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas”*.

La mencionada ley habilitó a las entidades territoriales e institutos descentralizados para otorgar distintos subsidios de vivienda dependiendo de la regulación vigente.

Que igualmente, 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”*.

El artículo 1 del Decreto 2190 de 2009, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a su vez modificado por el Decreto 739 de 2021, reglamenta de manera amplia todo lo referente al SFV en dinero para el área urbana definiendo en su artículo 2º el concepto de Vivienda de Interés Social - VIS, Vivienda de Interés Prioritario – VIP y Subsidio Familiar de Vivienda - SFV, lo que pone de presente la relación natural e inherente entre un subsidio otorgado para adquirir vivienda y las viviendas destinadas a cerrar las brechas de desigualdad en el país. Puesto que, no sería equitativo otorgar subvenciones a quienes cuentan con una capacidad adquisitiva elevada en detrimento de los intereses y derechos de los sectores más vulnerables.

El artículo 85 de la ley 1955 de 2019- Plan Nacional de Desarrollo establece los topes del valor de la Vivienda nueva VIS y VIP, así:

Concepto de Vivienda de Interés Social. De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).

Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 smmlv).

De conformidad con el Plan de Desarrollo Distrital 2020-2024 “*Un nuevo contrato social y ambiental para el siglo XXI*”, adoptado por el Acuerdo Distrital No. 761 de 2020, uno de los propósitos es “*hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política*”, el cual a su vez define 12 logros de ciudad, entre los que están los siguientes: 2) Reducir la pobreza monetaria, multidimensional y la feminización de la pobreza y 8) Aumentar el acceso a vivienda digna, espacio público y equipamientos de la población vulnerable en suelo urbano y rural.

En cumplimiento de lo anterior y de los artículos 75, 77, 81, 82 y s.s., se expidieron los Decreto Distrital 213 de 2020 “*Por el cual se establecen los lineamientos para la adopción y operación del Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario al que hace referencia el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, y se toman otras determinaciones*” y el Decreto Distrital 145 de 2021 “*Por el cual se adoptan los lineamientos para la promoción, generación y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones*”

En el artículo 2 del Decreto Distrital 213 de 2020 se dispone que, la separación preferente tiene como fin que la Secretaría Distrital del Hábitat ejerza 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.

Que además, en el artículo 7 del mencionado decreto distrital se estableció que, la Secretaría Distrital de Hábitat diseñaría y expediría un Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario y las demás disposiciones para su cumplimiento.

En el artículo 1 del Decreto Distrital 145 de 2021 se establece el objetivo que es *“Adoptar lineamientos para promover soluciones habitacionales con el fin de facilitar a los hogares vulnerables del Distrito Capital el acceso a una vivienda digna, que contribuya a la disminución de los factores que mantienen o acentúan sus condiciones de vulnerabilidad.”*

Para operativizar lo establecido en los Decreto Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió la Resolución 479 de 2021, modificada por la 756 de 2021, mediante la cual se adoptó el Manual de Oferta de Vivienda de interés Social e Interés Prioritario, reglamentó los procedimientos de separación preferente de las unidades habitacionales VIP y VIS que se generen en Bogotá, D. C., la selección de hogares y la asignación del Subsidio Distrital de Vivienda para la modalidad de vivienda nueva.

Al tenor del artículo 115 del Acuerdo 257 de 2006, la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT tiene por objeto, formular las políticas de gestión del territorio urbano y rural con el fin de aumentar la productividad del suelo urbano, garantizar el desarrollo integral de los asentamientos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales y facilitar el acceso de la población a una vivienda digna, estando dentro de sus funciones básicas, entre otras, las de formular las políticas y planes de promoción y gestión de proyectos de renovación urbana, el mejoramiento integral de los asentamientos, los reasentamientos humanos en condiciones dignas, el mejoramiento de vivienda, la producción de vivienda nueva de interés social y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social.

El artículo 1º del Decreto Distrital 121 de 2008 define la Política Distrital de Hábitat como el *“Conjunto de objetivos, estrategias, planes, programas, y proyectos a cargo de las entidades y personas que integran el Sector Hábitat que, contruidos de una manera participativa bajo el liderazgo de la Secretaría Distrital del Hábitat, permiten canalizar los recursos normativos, presupuestales, técnicos, humanos y operativos con que cuenta el Sector Hábitat en dirección al cumplimiento eficiente y eficaz de las tareas de planeación sectorial, gestión, control, vigilancia, ordenamiento y desarrollo armónico de los asentamientos humanos de la ciudad, a la provisión de soluciones de vivienda y a la adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios”*.

Por su parte, el artículo 3º del Decreto Distrital 121 de 2008 prevé, entre otras, las siguientes funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat:

“(…)b. Formular las políticas y planes de promoción y gestión de proyectos de renovación urbana, el mejoramiento integral de los asentamientos, los reasentamientos humanos en condiciones dignas, el mejoramiento de vivienda, la producción de vivienda nueva de interés social y la titulación de predios en asentamientos de vivienda 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

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 (...) producción de vivienda nueva de interés social y titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social”

4- FUNDAMENTOS TÉCNICOS

En primer lugar, es necesario precisar que la obligatoriedad en la presentación del Informe de Preventa es únicamente para los proyectos con unidades de vivienda VIS y VIP, toda vez que sólo sobre esta tipología de vivienda se puede ejercer la primera opción de separación de unidades habitacionales de la que trata el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, en procura de evitar que los enajenadores incurran en trámites o gestiones innecesarias.

Por otra parte, en atención a que en el mes de abril del año en curso ¹, se presentó la inquietud de dos promotoras de vivienda respecto de si es necesario presentar los informes de preventa por etapas de los proyectos, teniendo en cuenta que en el Decreto 213 de 2020 se estableció la obligación fue por proyecto, lo que puede interpretarse de la siguiente manera: i. No se debe presentar las etapas subsiguientes de un proyecto, que ya fue presentado una vez a la Secretaría Distrital del Hábitat, ii. No se debe presentar las etapas subsiguientes de un proyecto que fue lanzado a preventas antes de la obligatoriedad de su presentación, es decir antes del 14 de julio de 2021.

Lo anterior, es una interpretación errónea de la finalidad del programa, pues este se caracteriza por la necesidad de separar la mayor cantidad de unidades de vivienda posibles que cumplan los requisitos mínimos y más un con el déficit de construcción de viviendas VIS o VIP en la ciudad, por lo tanto, se hace necesario aclarar taxativamente en el decreto que el informe de preventas se debe presentar por proyectos y/o etapas a comercializar, cuando aquellas etapas cuentan con un presupuesto financiero diferente pues el éxito de una etapa depende del lanzamiento de la siguiente.

A su vez, debido al fuerte impacto de la pandemia causada por el COVID-19, según cifras reportadas por el DANE, el 29 de abril de 2021, para el año 2020 la pobreza monetaria en el país se incrementó en 6,8% y llegó a 42,5%, esto significa que 3,6 millones de personas ingresaron a esta condición, afectando a un total de 21.021.000 de personas, que actualmente no tienen los recursos para suplir sus necesidades básicas.

Debido a lo anterior la Secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., optó por las siguientes medidas:

¹ Memorias descriptivas de los proyectos de vivienda “Reserva 20 de julio” y “Atalia” Radicados informes de preventas 1-2022-15366 del 06-04-2022 y 1-2022-16193 del 12-04-2022 respectivamente.

Incrementar la cobertura de asignación de subsidios de vivienda nueva para facilitar que hogares en situación de vulnerabilidad accedan a una vivienda propia con el apoyo de los recursos suministrados por el rescate social y económico, en consecuencia, ampliar la focalización de los hogares interesados en adquirir vivienda de interés prioritario o de interés social a través del Subsidio Distrital de Vivienda, eliminando la necesidad de concurrencia entre “madre cabeza de hogar” con las siguientes condiciones: integrantes víctimas de desplazamiento forzado por el conflicto armado interno, personas con discapacidad o integrantes de minorías étnicas y adicionando hogares reincorporados y mujeres en riesgo de feminicidio.

Asimismo, como resultado de la implementación de los Decretos Distritales 213 de 2020 y 145 de 2021, la Secretaría Distrital del Hábitat ha evidenciado en (i) la operatividad del Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, adoptado mediante Resolución 479 de 2021, modificada por la Resolución 756 de 2021, expedidas por la misma entidad; (ii) la asistencia de los ciudadanos a las ferias de vivienda; así como en (iii) la evaluación del proceso de asignación del subsidio distrital de vivienda, plasmada en el Documento Técnico de Soporte *“Balance de la asignación de subsidios para la adquisición de vivienda nueva a través del Programa Oferta Preferente”* la necesidad de hacer las siguientes modificaciones a las referidas normas:

a) Ampliación del límite de ingresos el límite de ingresos para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda en la modalidad de vivienda nueva de 2 SMMLV a 4 SMMLV.

Uno de los aspectos más relevantes de la presente modificación, se sustenta en la ampliación de la cobertura del subsidio respecto del límite de ingresos que deben tener los hogares para acceder al Subsidio Distrital en la modalidad de vivienda nueva, teniendo en cuenta el déficit del suelo en la ciudad de Bogotá implica una menor producción de vivienda VIP.

En este sentido, a pesar de que la Secretaría ha separado en un igual porcentaje viviendas VIS y VIP, el 93% de los subsidios asignados corresponde a la compra de viviendas VIP y solo el 7% a la compra de vivienda VIS, lo que significa que:

Los hogares con ingresos inferiores a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes tienen alta dificultad para lograr el cierre financiero que les permita adquirir una vivienda VIS. Esta situación obedece principalmente a tres razones.

La primera, a la no concurrencia del subsidio nacional Mi Casa Ya, teniendo en cuenta que, ante la incertidumbre que genera el cambio de gobierno nacional, las constructoras no lo contemplan en el plan de pagos inicial del inmueble. La ausencia de este subsidio implica que los hogares requieran un mayor monto de crédito hipotecario y por sus limitaciones de ingresos, sólo completan el cierre financiero para la compra de una vivienda de interés prioritario.

La segunda obedece a que, ante el aumento de la inflación, el Banco de la República ha incrementado las tasas de interés de intervención, lo que tiene un impacto directo sobre las tasas de interés de los créditos hipotecarios y hace que, con el mismo nivel de ingreso, el hogar pueda acceder a un menor monto de crédito.

Por último, la tercera es estructural y obedece a que en Bogotá hay 675.058 hogares en pobreza monetaria extrema, es decir perciben ingresos inferiores a \$791.700 y 2.570.966 hogares en pobreza monetaria, es decir con ingresos inferiores a \$2.386.105 (DANE 2021). Un hogar en pobreza monetaria extrema puede destinar hasta el 40% de sus ingresos a vivienda, es decir, \$202.517, mientras que un hogar en pobreza monetaria puede destinar hasta \$771.290 en gastos de vivienda.

En Bogotá una vivienda de interés prioritario VIP cuesta 90 millones de pesos a salarios 2021. Eso significa una cuota inicial de 27 millones y un crédito hipotecario a 15 años por un monto de 63 millones con cuotas mensuales de 757.000 más seguros. En este sentido, un hogar en pobreza monetaria (con ingresos de hasta \$2.386.105) escasamente puede pagar la cuota de una vivienda de interés prioritario. Sin embargo, las VIP son escasas y los hogares en pobreza monetaria no pueden pagar una vivienda VIS de 150 salarios. Se necesita un ingreso familiar de entre 3 y 4 salarios para poder pagar las cuotas de una vivienda VIS en Bogotá.

b) Ampliar la aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda, en predios que, localizándose en zonas de riesgo, no presenten restricciones para la ocupación y el desarrollo urbano y que corresponda a riesgo mitigable, de acuerdo con los conceptos que emita el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 173 de 2014 y lo señalado en el Decreto Distrital 555 de 2021- Plan de Ordenamiento Territorial.

c) Modificar el artículo 14 del Decreto Distrital 145 de 2021 respecto de las características del hogar para acceder a los montos de subsidio, con el fin de ampliar la focalización de los hogares de la siguiente manera:

1. Eliminar la concurrencia entre madre cabeza de hogar con las siguientes condiciones: integrantes víctimas de desplazamiento forzado por el conflicto armado interno, personas con discapacidad o integrantes de minorías étnicas.
2. Incluir las condiciones de vulnerabilidad referidas a: hogares reincorporados, mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar y hogares con persona (s) transgénero y/o trans sexuales.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital del Hábitat en la evaluación y monitoreo del programa, la revisión del Informe Nacional de Empleo Inclusivo, fuentes de informe DANE de Empleo, así como en la convocatoria a las ferias de vivienda de interés social y prioritario adelantadas y en el Documento Técnico de Soporte *“BALANCE DE LA ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA A TRAVÉS DEL PROGRAMA OFERTA PREFERENTE”*, identificó grupos poblacionales que por sus características de vulnerabilidad enfrentan mayores barreras de acceso a un empleo formal y por tanto no cuentan con el subsidio otorgado por las Cajas de Compensación Familiar y pueden acceder a montos más bajos de crédito hipotecario. Dentro de estos grupos poblacionales están los hogares víctimas del conflicto armado, hogares con miembros en condición de discapacidad, grupos étnicos, mujeres cabeza de hogar víctimas de violencia intrafamiliar o en riesgo de feminicidio, hogares reincorporadas, y personas transgénero y/o transexuales.

A continuación, se presenta un análisis de cada uno de los grupos poblacionales:

- **Víctimas del Conflicto Armado:**

En cuanto a la población víctima del conflicto armado, en 2018 la ciudad de Bogotá acogió a 358.408 personas víctimas del conflicto armado interno, que corresponden al 4,0% de las 9.031.048 incluidas en el Registro Único de Víctimas - RUV de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas - UARIV, población que según el *“Boletín – Observatorio Distrital de Víctimas del Conflicto Armado”* del mes de julio de 2020, tiene enormes limitaciones para acceder a una vivienda digna, ya que solo el 43,5% reportó habitar en una, el 27,5% no y, para el restante 28,9%, no fue posible realizar la medición.

En este sentido, el Plan de Acción Distrital (PAD) 2020 – 2024 define que el 33.3% de la meta inicial establecida en el Plan Distrital de Desarrollo en materia de asignación de subsidios, es decir 2.000 de los 6.000 Subsidios Distritales para adquisición de vivienda nueva, deben ser asignados de manera exclusiva a hogares con por lo menos un miembro incluido en Registro Único de Víctimas RUV, teniendo en cuenta criterios diferenciales y de priorización de los hogares que cumplan los requisitos para acceder al subsidio.

Para dar cumplimiento a la meta proyectada en el Plan de Acción Distrital (PAD), la Secretaría Distrital del Hábitat ha adelantado varias acciones de ajuste institucional y normativo que permiten la efectiva focalización en la asignación de los subsidios para adquisición de vivienda nueva. En esta línea, resulta indispensable ampliar la cobertura de montos de subsidio diferenciales (20 y 30 SMMLV) a hogares víctimas del conflicto armado, independiente de si la jefatura del hogar es femenina o masculina.

- **Hogares con algún miembro en condición de discapacidad:**

Según un informe del Ministerio de Salud y Protección Social de diciembre de 2020, en la ciudad de Bogotá hay 241.613 personas con alguna condición de discapacidad, lo que

corresponde al 3,1% del total de la población. Adicionalmente, el informe reporta que cerca del **70,3% de las personas con discapacidad pertenecen al régimen subsidiado**, lo que quiere decir, que en su mayoría no cuentan con empleo formal y por ende presentan mayores limitaciones para el acceso a la vivienda. Esta situación la confirma el informe *“Inclusión laboral de las personas con discapacidad”* publicado por Fedesarrollo en el año 2018, que muestra que las personas con discapacidad tienen enormes dificultades para entrar al mercado laboral formal. De acuerdo con cifras extraídas del Registro de Localización y Caracterización de Personas con Discapacidad (RLCPD), el 42% de las personas registradas sólo tiene educación primaria, el 20% tiene educación secundaria y el 31% no tiene ningún nivel educativo. En este sentido, la baja o nula formación educativa de las personas con discapacidad es una de las principales barreras para acceder a empleos formales.

Teniendo en cuenta esta situación, y atendiendo lo dispuesto en la Política Pública de Discapacidad para el Distrito Capital en la que se promueven los procesos de inclusión y mejoramiento de la calidad de vida de las personas con discapacidad, resulta indispensable otorgar montos diferenciales de subsidio a los hogares que cuenten con algún miembro en condición de discapacidad moderada, severa o completa, toda vez que esta situación tiene repercusiones sobre la capacidad de generación de ingresos del hogar y la posibilidad de acceder a servicios urbanos como la vivienda.

- **Grupos étnicos:**

De conformidad con los resultados de la Encuesta Multipropósito de Bogotá del año 2017, en la ciudad hay cerca de 80.053 personas pertenecientes a un grupo étnico, de las cuales el 77% pertenecen a la comunidad de Afrodescendientes, Negros, Raizales o Palenqueros, el 18% a la comunidad indígena y el 3% a la comunidad gitana.

Según el informe de la ANDI *“La inclusión de minorías étnicas: una ventaja competitiva para las empresas en Colombia”* (2019) ser afrocolombiano reduce en un 7,8% la posibilidad de conseguir empleo formal en la ciudad de Bogotá, lo que ratifica que la discriminación étnica tiene efectos adversos sobre la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario y por ende a la compra de una vivienda.

Entendiendo esta situación, el Acuerdo 761 de 2020, por medio del cual se adopta el Plan Distrital de Desarrollo *“Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”* incluye lo siguiente:

“Artículo 66. Enfoque diferencial étnico: En un plazo no mayor a 4 meses a partir de la expedición del presente Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020-2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI”, se realizará el proceso de concertación y construcción conjunta con los grupos étnicos asentados en el Distrito, que conduzca a la inclusión de programas, planes y proyectos específicos; metas, indicadores, tiempos, responsables y asignación presupuestal dirigidos a la población étnicamente diferenciada, en cada uno de los sectores de la Administración y en las Localidades, propendiendo por la salvaguarda de sus derechos y garantizando su

supervivencia física y cultural. Este proceso de construcción incorporará el enfoque de género, mujer, familia y generación desde las visiones propias de las mujeres de los pueblos y comunidades étnicas”

En razón a esta disposición que busca implementar acciones diferenciales y específicas que contribuyan a que los grupos étnicos puedan acceder en condiciones de igualdad a bienes y servicios que aporten en la garantía de sus derechos sin ningún tipo de discriminación, resulta pertinente otorgar un monto de subsidio diferencial a personas pertenecientes a grupos étnicos.

- **Mujeres cabeza de hogar víctimas de violencia intrafamiliar en riesgo de femicidio**

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) del DANE - 2018, la composición por sexo es mayoritariamente de mujeres con una participación del 52,1%. Asimismo, en Bogotá el 9% de los hogares con jefatura femenina vive en estrato 1, el 40% en estrato 2, el 35% en estrato 3, el 16% de los hogares con jefatura femenina vive en los estratos 4, 5 y 6.

Al analizar las variables de vulnerabilidad como déficit de vivienda y pobreza, de acuerdo con las cifras del CNPV-2018, del total de 1.052.780 hogares con jefatura femenina (urbano y rural), **142.682 estaban en déficit habitacional** (13,55% del total de hogares), desagregando por componentes, se tiene que del total de familias encabezadas por una mujer con carencias habitacionales, 41.661 (4,0%) lo hacían por temas cuantitativos, mientras las restantes 101.021 (9,6%) lo hacían por temas cualitativos.

Por el lado de la pobreza, de acuerdo con las cifras de la Encuesta de Calidad de Vida del DANE, en 2019, en Bogotá el porcentaje de personas en situación de pobreza multidimensional fue 7,1%. En el caso de las mujeres, **el 7,3% de las personas que pertenecían a un hogar cuya jefatura era femenina estaban en situación de pobreza multidimensional** frente a un 6,8% en el 2018.

Asimismo, en 2020 la pobreza monetaria y extrema en las mujeres se incrementó. Según cifras del DANE, el 40,7% de las mujeres en Bogotá se encontraba en pobreza monetaria, cifra superior en 13,0 puntos frente al 27,7% de 2019. Esto significa pasar de 1.09 millones de mujeres a 1,64 millones, 542 mil más. Por el lado de la pobreza extrema, el 13,7% de las mujeres en Bogotá se encontraba esa situación, cifra que se incrementó en 9,3 puntos frente al 4,4% de 2019. Esto significa pasar de 174 mil mujeres a 553 mil, 379 mil más.

Por otra parte, en el Comité Distrital de seguimiento de violencias basadas en género, el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses reportó que entre enero y diciembre de 2020 **se identificaron 1.482 mujeres en riesgo de feminicidio en Bogotá**. De ellas, 924 fueron valoradas en riesgo grave y extremo (62%). Del mismo modo, según datos de la Policía Nacional, en 2020 se registraron 26.184 casos de violencia contra mujeres en el entorno familiar; y de 93 asesinatos de mujeres a manos de terceros, 14 fueron tipificados como feminicidios por la Fiscalía General de la Nación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se hace necesario diseñar una estrategia que permita facilitar el acceso a la vivienda de las mujeres que están en riesgo de feminicidio o son víctimas de violencia intrafamiliar, en línea con lo que establece la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género (Documento CONPES D.C. 14) en cuanto al fortalecimiento del Distrito para prevenir y atender todas las formas de violencias que afectan a las mujeres de Bogotá.

- **Hogares reincorporados**

Con relación a la población Reintegrada y Reincorporada en Bogotá, es preciso mencionar que ésta sufre condiciones de vulnerabilidad social y económica como la ausencia de oportunidades en el mercado laboral, pobreza, marginalidad y estigmatización.

Como se indica el diagnóstico del CONPES 3931 *“Política Nacional para la Reincorporación Social y Económica de Exintegrantes de las FARC-EP”*, se presentan limitadas condiciones para el acceso y atención de los derechos fundamentales e integrales de los exintegrantes de grupos armados, se requiere crear condiciones para su acceso a derechos fundamentales como la salud y la educación, así como implementar estrategias para solucionar las problemáticas relacionadas con el déficit de vivienda y la estabilización económica.

Según información de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización - ARN, a la fecha, se cuenta con 2.644 personas en los procesos de reintegración y atención diferencial.

Por su parte, en el Plan Distrital de Desarrollo (2020-2024): *“Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*, se establecieron las apuestas para territorializar los lineamientos que se derivan del Acuerdo Final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera (AFP) en Bogotá; a través del propósito 3 de ciudad Inspirar confianza y legitimidad para vivir sin miedo y ser epicentro de cultura ciudadana, paz y reconciliación se busca consolidar a la ciudad como líder en la implementación del AFP. En este orden de ideas, el Decreto Distrital 489 del 07 de diciembre del 2021 crea la Mesa Intersectorial para la implementación del Acuerdo de Paz para Bogotá, como instancia de coordinación de alto nivel de las Secretarías del Distrito para liderar la planeación, ejecución y el seguimiento de la implementación del AFP en la ciudad, bajo la Secretaría Técnica de la Alta Consejería para la Paz, las Víctimas y la Reconciliación.

Para el caso específico del proceso de reincorporación en Bogotá, el mismo decreto reglamenta la Mesa Distrital de Reincorporación, espacio técnico de trabajo para los temas relacionados con la atención a la Población en Proceso de Reincorporación (PPR) y firmantes del Acuerdo Final de Paz (AFP) en el que participan entidades del orden nacional y el Consejo Nacional de Reincorporación - CNR en sus dos componentes, FARC y gobierno nacional con el fin de materializar la política nacional para la Reincorporación Social y Económica de exintegrantes de las FARC-EP (PNRSE), que se define en el CONPES 3931 de 2018.

En el Censo de Personas en Proceso de Reincorporación residentes en Bogotá y grupos focales, realizado en junio de 2021, se lograron identificar y encuestar 563 personas de un universo total de 640 personas activas en el proceso de reincorporación y residentes en Bogotá.

Según las personas censadas, se cuenta con aproximadamente 469 hogares de los cuales:

- El 21,5% de los hogares son unipersonales; es decir 101 personas de las encuestadas viven solas.
- En la conformación de los 469 hogares, se encuentra 412 menores de 18 años; 89 personas son adultos mayores; 801 son mujeres; y 97 personas con discapacidad.

Es importante tener en cuenta, que el 58,1% de la población en proceso de reincorporación tienen un ingreso promedio mensual menor a 1SMMLV; de las cuales 118 son mujeres. El 28,8% de la población recibe entre 1 y 2 SMLV, de las cuales 60 son mujeres.

Además, en cuanto a vivienda, según el censo CPPRB, se evidencia que **el 85,4% de las personas censadas viven en arriendo o subarriendo**, el 6,4% tienen vivienda propia y solo el 7,9% de la población en proceso de reincorporación en Bogotá (42 personas) que no tienen vivienda propia, totalmente paga o en proceso de pago, se encuentran inscritas en algún programa para adquirir vivienda. Únicamente el 6,7% (38 Personas) de la población censada contaba con un subsidio de vivienda al momento del censo. Además, el 86,0% (484 PPR) de las personas en proceso de reincorporación en Bogotá están interesadas en hacer parte de un proyecto colectivo (con otras PPR en Bogotá) de construcción o mejoramiento de vivienda.

Al indagar por la manutención del hogar, **el 60% de las mujeres en proceso de reincorporación (116 mujeres)** sostienen que la manutención económica de sus hogares depende principalmente de ellas. Teniendo en cuenta lo anterior, y los compromisos asumidos por el Distrito en relación con la implementación del Acuerdo de Paz en Bogotá, resulta indispensable que esta población pueda acceder a un monto diferencial de subsidio que facilite su adquisición de una solución de vivienda.

• **Personas Transgénero**

Los sectores sociales conformados por personas con identidades de género y orientaciones sexuales no heteronormativas han sufrido históricamente situaciones de discriminación y vulneración de derechos. **Uno de los sectores más vulnerables dentro de la comunidad LGBTI es el de las personas Transgénero.** De acuerdo con la Política Pública LGBTI, aprobada el 20 de diciembre de 2021 bajo el CONPES 16², una Persona trans o transgénero es aquella que se autodenomina de tal manera con base en una experiencia individual y colectiva política de desobediencia frente a la norma de sistema del cisgenderismo prescriptivo, el binarismo de género y el dimorfismo sexual. Dentro de las identidades trans

² CONPES D.C. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/docconpesdc16_pplgbtqi_.pdf

más comunes están: hombres trans o transgénero, mujer trans o transgénero, persona trans o transgénero, travesti, transexual y transformista. Las personas trans pueden o no someterse a intervenciones médicas con el fin de cambiar su apariencia y la funcionalidad de algunos órganos de su cuerpo, en particular aquellos con funciones sexuales o reproductivas o de apariencia asociada a determinados lugares en el género. También pueden o no someterse a procesos jurídicos de cambio de nombre o indicador de sexo en sus documentos oficiales. A la vez pueden seguir o no un proceso social de readecuación de códigos lingüísticos en sus relaciones sociales.

Siguiendo la Política Pública LGBTI, **las personas de los sectores LGBTI experimentan múltiples barreras de la tenencia de la vivienda**, bien sea en arriendo o en propiedad, se da en condiciones de discriminación dadas por problemas de ingresos o por relaciones familiares y vecinales que dificultan el acceso y la permanencia en condiciones dignas; la calidad de la vivienda es un asunto especialmente problemático para mujeres trans y lesbianas, hombres trans y personas intersexuales.

La vivienda informal, en condiciones de hacinamiento o en lugares de alta densificación es una constante. Todo esto termina por exponer a personas, en particular LGBTI a ambientes inseguros, hostiles y contaminados. Según la línea base de la política, más de la mitad (54%) de las personas heterosexuales habitan en vivienda propia totalmente pagada o la están pagando, mientras que sólo el 43% de las personas de los sectores LGBTI habitan en una vivienda de su propiedad. En las personas de los sectores LGBTI es 10% menos frecuente tener vivienda propia comparado con la población general. En un mayor porcentaje (6%) las mujeres trans viven en un cuarto comparado con heterosexuales y otros sectores no heteronormativos. Se presenta una falta de claridad en rutas para asignación de subsidios, índice bajo de propiedad de vivienda, dificultades de alquiler por transfobia, lesbofobia, homofobia, bifobia, racismo, clasismo, xenofobia, capacitismo, dimorfismo y binarismo.

Atendiendo a esta situación, el Distrito, a través de la Política Pública LGBTI, aprobada el 20 de diciembre de 2021 bajo el CONPES 16, dispuso la creación de mecanismos de focalización de los instrumentos de política pública que facilitara el acceso a los Programas por parte de la población LGBTI.

d) Definir el monto que otorgará a Secretaría Distrital del Hábitat a título de subsidio complementario para los hogares que decidan iniciar los procesos de reubicación o retorno.

En cuanto a la definición y claridades relacionadas al subsidio complementario y/o concurrente para retorno y reubicación, como se indicó en la justificación jurídica no solo es una facultad de la entidad en el marco del cumplimiento de la ley de víctimas, sino que representa una necesidad en virtud de la implementación de la Política Pública de Víctimas en el marco del Plan Distrital de Desarrollo (PDD) y Plan de Acción Distrital (PAD), en donde la Secretaria Distrital del Hábitat cuenta con una acción en el componente de asistencia donde conforme a lo proyectado, concertado y aprobado en el marco del Comité Distrital de Justicia Transicional (CDJT) se definió que el 33.3% de la meta general inicial establecida

en el Plan de Desarrollo, es decir 2.000 de los 6.000 Subsidios Distritales para Soluciones Habitacionales- SDHT , serán asignados de manera exclusiva a hogares con por lo menos un miembro incluido en RUV, a través de los diferentes esquemas de subsidios que disponga la entidad , donde se incluirá la posibilidad de subsidios de retorno y/o reubicación

En este sentido, esta aclaración relacionada al subsidio de retorno y/o representaría una medida de gestión y ajuste institucional que ampliaría las posibilidades y oferta de subsidios en materia de derecho a la vivienda para el cumplimiento de la meta distrital de 2.000 hogares víctima beneficiados.

Respecto a la definición de montos para los aportes distritales a hogares que decidan retornar o reubicarse fuera de Bogotá se tiene establecido desde el Gobierno Nacional que, en aquellos municipios que no superen 1.000.000 de habitantes el precio máximo de una Vivienda de Interés Social es de hasta 135 SMLMV, por lo cual el aporte definido en el proyecto de decreto facilita el cierre financiero de estos hogares.

Ahora bien, en relación con los requisitos específicos del subsidio de vivienda rural, se debe tener en cuenta el concepto de valor de la unidad habitacional, dado que en la asignación de subsidios de mejoramiento de vivienda rural existen predios de mayor extensión que superan el valor máximo permitido para su asignación de subsidios y que no tienen posibilidades de subdivisión predial teniendo en cuenta que no se encuentra adoptada la Unidad Agrícola Familiar - UAF en la ciudad.

En virtud de lo anterior, corresponde a la SDHT determinar en los procesos de asignación de subsidios distritales de vivienda rural, la inclusión de criterios que permitan determinar el avalúo catastral o el concepto de valor, según el tipo de intervención que se implementará

Así, se plantea que la determinación del avalúo para efectos de la asignación del subsidio considere únicamente la unidad habitacional objeto de la intervención, siempre que el mismo no supere el límite legal establecido para la vivienda de interés social.

Respecto al subsidio progresivo de vivienda, las obras tienen como finalidad la generación de mejores y mayores espacios a través de intervenciones en los componentes de mejoramiento estructural, reforzamiento estructural, habitabilidad y construcción de nuevas áreas.

Las dinámicas propias de los procesos de desarrollo informal de asentamientos humanos, los métodos poco tecnificados de construcción e intervención de edificaciones en barrios de origen informal, la dificultad de acceso a recursos y procesos formales de construcción de este tipo de edificaciones, han generado que existan asentamientos de origen informal que implican para sus habitantes, altos niveles de vulnerabilidad estructural debido al desarrollo incompleto de las construcciones.

En el proceso de implementación del Proyecto de Inversión 7582. *Mejoramiento Progresivo de edificaciones de vivienda de origen informal “Plan Terrazas” Bogotá*, por parte de la

Secretaría Distrital del Hábitat y Caja de la Vivienda Popular, se han encontrado divergencias frente al planteamiento teórico del programa, que están principalmente relacionadas con la cimentación (entendida como conjunto de elementos estructurales cuya función consiste en conectar o transmitir las cargas de la construcción al suelo) de las viviendas a intervenir, por la imposibilidad de ser evaluada o cuantificada en el proceso previo a la intervención, teniendo en cuenta que se requiere de perforaciones de dimensiones importantes, que permitan la verificación del tipo de cimentación encontrada, profundidad a la que se apoya, calidades de materiales usados y que esta acción genera la destrucción de los acabados de piso y placa de contrapiso existentes.

Así las cosas, durante el inicio de las primeras 60 obras del proyecto, una vez realizada la etapa de pre-construcción que consideraba una inspección de la estructura portante de las viviendas objeto del programa, se identificó que las viviendas no contaban cimentación de muros internos y en algunos casos tampoco contaban con cimentación perimetral. Conforme a lo anterior, es necesario revisar el alcance de la intervención, con el fin de realizar la respectiva adecuación estructural de las viviendas en cimentación y continuar con la ejecución de las obras, lo que llevó a que los recursos a ejecutar en las actividades de habitabilidad fueran redireccionados en su gran mayoría a dicho componente.

Con el valor actual del subsidio, correspondiente a 45 SMLMV, las obras a entregar no garantizan la habitabilidad de la vivienda, ya que no es posible ejecutar las actividades de pañetes, pintura, enchapado de baños y cocina, así como la reposición de los enchapes de piso afectados en las actividades de cimentación, en los primeros niveles de la edificación, dado que la inversión en estos ítems se debe concentrar en la estructura portante de la vivienda.

Acorde con el documento elaborado por la Caja de la Vivienda Popular, entidad estructuradora y operadora de adelantar todas las actividades necesarias para la materialización de las obras en el marco del subsidio de vivienda en la modalidad de vivienda progresiva, realizó un análisis en el cual identificó que la precaria deficiencia de cimentación y suelo con baja capacidad portante de algunas edificaciones objeto de intervenciones disminuye notablemente la capacidad de alcance de obras de habitabilidad en el primer (1) piso para mitigar las intervenciones de zonas afectadas con los trabajos de reforzamiento estructural.

El estudio desarrollado por la Caja de la Vivienda Popular denominado *Documento Técnico de Soporte sobre la Variación del Costo Proyectado de Intervención en la Vivienda Progresiva*, el cual contiene un análisis presupuestal que consideró que actualmente el M2 de intervención de la vivienda tiene un costo aproximado de \$757.105 (sin acabados), y que, a fin de asegurar la habitabilidad de las viviendas en el primer piso, este llegaría a un valor aproximado de \$942.305, de acuerdo con lo anterior, el subsidio distrital pasaría de 45 SMMLV a 55 SMMLV, con el fin de entregar una unidad de vivienda que mantenga o mejore las condiciones iniciales de las existentes en la vivienda antes de iniciar la obra.

Con el propósito de generar unas condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas, se hace necesario un incremento del subsidio que permita garantizar el objeto de la intervención y el alcance de dichas condiciones.

5- INTERVINIENTES EN LA ELABORACIÓN DEL DECRETO

El Proyecto de Decreto modificatorio que se presenta para consideración y firma de la Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., es propuesto por la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme al análisis técnico y jurídico elaborado en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, acorde con lo dispuesto en el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020:

“La Secretaría Distrital del Hábitat diseñará el procedimiento y reglamentación para que previo a la enajenación de vivienda de Interés Prioritario o de Interés Social, se otorgue a esta entidad la primera opción de separar las unidades habitacionales con destino a los hogares priorizados que cumplan con los requisitos para la asignación de subsidios y que cuenten con el cierre” financiero.

6- PUBLICIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO

De conformidad con lo señalado en el numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPCA, el cual establece:

“Artículo 8. Deber de información al público:

(...) 8. Los proyectos específicos de regulación y la información en que se fundamenten, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas. Para el efecto, deberán señalar el plazo dentro del cual se podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará registro público. En todo caso la autoridad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general. (...).”

Y con el Decreto Distrital 069 de 2021, *“Por medio del cual se establece el trámite para la participación ciudadana en los proyectos específicos de regulación y se adoptan otras disposiciones”*, el cual dispone:

“ARTÍCULO TERCERO. - PUBLICACIÓN DE LOS PROYECTOS ESPECÍFICOS DE REGULACIÓN. Cuando se trate de proyectos específicos de regulación, en cumplimiento del numeral 8° del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de que los ciudadanos o grupos de interés participen en el proceso de producción normativa a través de opiniones, observaciones, sugerencias o propuestas alternativas, los mismos deberán publicarse como mínimo durante cinco (5) días hábiles, indicando en tal publicación el plazo otorgado para el efecto, tal y como lo exige la norma en cita.

Todos los proyectos de acto administrativo de regulación específica propuestos por las entidades del nivel central deberán ser publicados en el portal único que para el efecto disponga y administre la Secretaría Jurídica Distrital.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. – Mientras se pone en funcionamiento el portal único de publicación de actos administrativos distritales para la participación ciudadana incidente, todos los proyectos de actos administrativos de regulación específica serán publicados en las páginas web de la entidad o entidades promotoras de la regulación.”

En concordancia con lo anterior, la Directiva 004 de 2021 expedida por la Secretaría Jurídica Distrital, fijó los lineamientos para la implementación del mencionado Decreto Distrital 069 de 2021 y el Sistema LegalBog.

En cumplimiento del marco normativo citado, el proyecto de decreto junto con la exposición de motivos se publicó en el portal único de publicación-LegalBog, para la consulta pública de la comunidad en general y demás entidades interesadas, durante cinco (5) días hábiles, entre el 2 y el 9 de marzo y 16 y 20 de mayo de 2022, término en el que se recibieron observaciones y comentarios al proyecto de decreto, los cuales fueron atendidos en la matriz de observaciones.



NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaria Distrital del Hábitat



NELSON YOVANY JIMÉNEZ GONZÁLEZ
Subsecretaria de Gestión Financiera - Secretaría Distrital del Hábitat



JUAN CARLOS ARBELÁEZ MURILLO
Subsecretario de Coordinación Operativa Secretaría Distrital del Hábitat



SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARIN
Subsecretaria Jurídica - Secretaría Distrital del Hábitat