

RESOLUCIONES DE 2025



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1366 DE 10 DIC 2025

"Por medio de la cual se corrige la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025 "Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de "Oferta Preferente", de la Secretaría Distrital del Hábitat.

LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las conferidas en el Acuerdo Distrital 257 de 2006, el Decreto Distrital 510 de 2025 y el Decreto Distrital 431 de 2024 y en las demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

Que mediante la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025, la Secretaría Distrital del Hábitat profirió "el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de adquisición del programa de "Oferta Preferente".

Que, una vez expedida la Resolución citada, la Dirección de Financiación de Vivienda de la Subsecretaría de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, dependencia responsable del Programa Oferta Preferente, advirtió la existencia de errores formales de transcripción de naturaleza eminentemente técnica en dicho acto administrativo. En atención a lo anterior, remitió el trámite a la Subsecretaría Jurídica para la realización del correspondiente control de legalidad, mediante radicado SIGA No. 3-2025-9250 del 19 de septiembre de 2025, de conformidad con lo establecido en el literal e) del artículo 26 del Decreto Distrital 510 de 2025.

Que, de acuerdo con lo expuesto, se identificó que en la parte resolutive de la Resolución objeto de corrección se presentan tres errores involuntarios de digitación, derivados de la carga técnica del documento, específicamente en el artículo 12, "Criterios de Evaluación", dentro del numeral II, "Criterio Técnico", y el numeral III, "Criterio Financiero".

Que, en ese contexto, se evidenció que en el primer criterio de evaluación del numeral II se incluyó de manera errónea la expresión "Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda", frase que constituye un error técnico de transcripción, por cuanto no corresponde a los parámetros ni a los criterios técnicos definidos para este numeral. Dicha equivocación se observa en la Resolución en los siguientes términos:

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

(...)

ii. Criterio Técnico:

Criterio	Requisitos mínimos
Área construida de las unidades habitacionales <u>(Aplica solamente para los que se acojan al</u>	Que las viviendas cuenten con el área mínima establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial - POT vigente y las normas que lo

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Página 1 de 6

PG02-PL03 V2



RESOLUCIÓN No. 1366 DE 10 DIC 2025

"Por medio de la cual se corrige la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025 "Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de "Oferta Preferente", de la Secretaría Distrital del Hábitat.

criterio	Requisitos mínimos
<u>literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)</u>	reglamenten. En el caso de los proyectos inmobiliarios de vivienda que cuenten con licencias urbanísticas expedidas bajo normas anteriores al Decreto Distrital 555 de 2021, se aplicará el régimen de transición contemplado en el artículo 594 del mismo decreto, y su área mínima no podrá ser inferior a 36 m2 de área construida.
Número de habitaciones de las unidades habitacionales	El número de habitaciones de las unidades habitacionales será mínimo dos (2), como excepción las unidades disponibles para movilidad reducida podrán contar con una sola habitación.
Análisis de Riesgos	El proyecto deberá estar localizado en zonas o áreas no catalogadas con o en condición de riesgo alto no mitigable. Podrán localizarse en zonas y/o áreas con riesgos mitigables que no presenten restricción para su ocupación y desarrollo urbano, de acuerdo con el concepto emitido por el IDIGER o la autoridad competente.
Zonas de reserva vial y protección ambiental	El proyecto no puede estar localizado en zonas de reserva vial o de protección ambiental.
Habitabilidad	Las unidades habitacionales objeto de separación deberán tener iluminación y ventilación natural, al menos en habitaciones, zona social y cocina.
Experiencia (Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)	La enajenación de un número igual o superior de unidades de vivienda a las que están siendo ofertadas. Estas unidades deben haber sido desarrolladas en proyectos iniciados con posterioridad al 15 de diciembre de 2010 (fecha de entrada en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR2010) y estar terminados a la fecha de la presentación del informe de preventa.





RESOLUCIÓN No. 1366 DE 10 DIC 2025

"Por medio de la cual se corrige la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025 "Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de "Oferta Preferente", de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que, de igual manera, en el primer requisito de evaluación del numeral III "Criterio Financiero" del mismo Artículo 12 de dicha normativa se omitió digitar el símbolo de porcentaje " %" en el indicador "d) Rentabilidad del patrimonio >1", así mismo, en el segundo requisito, referente a "Administración de los recursos", se incluyó de manera errónea la expresión "Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda", omisión y equivocación en la digitación que se observa de la siguiente manera:

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

(...)

iii. Criterio Financiero:

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

Que, de acuerdo con lo expuesto, el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 contempla la posibilidad de corregir los actos administrativos cuando se cometen errores simplemente formales. Al tenor dicha normativa señala:

"ARTÍCULO 45. CORRECCIÓN DE ERRORES FORMALES. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda".

Que, salvo los errores formales mencionados, las demás disposiciones de la Resolución 836 de 2025 son correctas y por lo mismo se mantendrán sin modificación alguna y en la forma allí prevista para todos los efectos legales.

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co





RESOLUCIÓN No. 1366 DE 10 DIC 2025

Por medio de la cual se corrige la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025 "Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de "Oferta Preferente", de la Secretaría Distrital del Hábitat.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Corregir la parte resolutoria de la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025, respecto de error en la digitación del artículo 12 "Criterios de Evaluación" en el numeral II "Criterio Técnico", el cual quedara de la siguiente manera:

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

(...) ii. Criterio Técnico:

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





RESOLUCIÓN No. 1366 DE 10 DIC 2025

"Por medio de la cual se corrige la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025 "Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de "Oferta Preferente", de la Secretaría Distrital del Hábitat.

<i>Criterio</i>	<i>Requisitos mínimos</i>
<i>Habitabilidad</i>	<i>Las unidades habitacionales objeto de separación deberán tener iluminación y ventilación natural, al menos en habitaciones, zona social y cocina.</i>
<i>Experiencia (Aplica solamente para los que se acojan al literal c. del artículo 16. Formas de pago de la separación de vivienda)</i>	<i>La enajenación de un número igual o superior de unidades de vivienda a las que están siendo ofertadas. Estas unidades deben haber sido desarrolladas en proyectos iniciados con posterioridad al 15 de diciembre de 2010 (fecha de entrada en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR2010) y estar terminados a la fecha de la presentación del informe de preventa.</i>

ARTÍCULO 2: Corregir en la parte resolutive de la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025, respecto del error formal y la omisión en la digitación en el artículo 12 "Criterio de Evaluación" en el numeral III "Criterio Financiero", de acuerdo con la explicado en la parte motiva de este acto administrativo, el cual quedará de la siguiente manera:

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

(...) iii. **Criterio Financiero:**

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



RESOLUCIÓN No. 1366 DE 10 DIC 2025

"Por medio de la cual se corrige la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025 "Por medio de la cual se adopta el Reglamento Operativo del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Adquisición del Programa de "Oferta Preferente", de la Secretaría Distrital del Hábitat.

ARTÍCULO 3: Las demás disposiciones de la Resolución 836 del 26 de agosto de 2025, se mantienen sin modificación alguna y en la forma allí prevista para todos los efectos legales.

ARTÍCULO 4: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición, y publicación en la página web de la entidad.

Dada en Bogotá, D.C., 10 DIC 2025

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Yanery Osorio Cortes - Contratista. Dirección de Financiación de Vivienda *YOC*

Revisó: Alba Cristina Melo Gómez - Subsecretaria Jurídica *AMG*
Alicia Valencia Villamizar - Contratista Subsecretaria Jurídica *AVV*
Mamuel Federico Ríos - Contratista Subsecretaria Jurídica *MFR*
Ana Margarita Machado - Contratista Subsecretaria Jurídica *AMM*
Leslie Martínez Luque - Directora de Financiación de Vivienda *LM*

Aprobó: Daniel Contreras Castro - Subsecretario de Vivienda *DC*

