



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

CIRCULAR No. 04 DE 2026

(19 FEB 2026)

PARA: ENTIDADES OTORGANTES DE CRÉDITO Y CAJAS DE COMPENSACIÓN

DE: SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

ASUNTO: Procedimiento para la cesión, venta o titularización de créditos hipotecarios y operaciones de leasing habitacional vinculados al Programa Reduce Tu Cuota de conformidad con el artículo 18 de la Resolución 676 de 2024.

La Secretaría Distrital del Hábitat, en ejercicio de las competencias establecidas en los artículos 111 y 115 del Acuerdo 257 de 2006, así como en el artículo 4 del Decreto Distrital 653 de 2025 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat"*, es la entidad responsable de formular la política pública del Sector Hábitat y de diseñar los instrumentos de gestión y financiación necesarios para garantizar el desarrollo, acceso y mejoramiento integral del hábitat en el Distrito Capital.

Contexto Normativo

La Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT, formuló el programa de Subsidio Distrital de Vivienda para reducir la cuota de financiación, "Reduce tu cuota" y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 del Decreto Distrital 653 de 2025, consiste en: *"(...) El programa de subsidio distrital de vivienda para reducir la cuota de financiación es un aporte distrital en dinero que se otorga por una única vez a los hogares beneficiarios que cumplan la totalidad de requisitos del programa, destinado para apoyar el pago de hasta las primeras 48 cuotas mensuales de las operaciones de crédito y/o de leasing habitacional para adquisición de una vivienda de interés prioritario y/o de interés social nueva en el Distrito Capital, y que podrá ser concurrente o complementario con los demás subsidios de adquisición del Distrito Capital o los demás otorgantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social que no incluyan entre sus beneficios la cobertura a la tasa de interés."*

Así el programa "Reduce tu Cuota" está Reglamentado en la **"SECCIÓN 2 - SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA PARA DISMINUCIÓN DE CUOTA DE FINANCIACIÓN"** del **Decreto Distrital 653 de 2025**, en donde se establecen las reglas aplicables a los hogares en condiciones de vulnerabilidad que adquieran una Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o una Vivienda de Interés Social (VIS) nueva en el Distrito Capital, mediante financiación otorgada a través de las siguientes modalidades: i) operaciones de crédito otorgadas por establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia; ii) entidades de economía solidaria validadas y vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria; iii) Cajas de Compensación Familiar bajo la vigilancia de la

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

PG02-PL02 V3





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

CIRCULAR No. 04 DE 2026

(19 FEB 2026)

Superintendencia del Subsidio Familiar; y iv) contratos de leasing habitacional celebrados con establecimientos de crédito para la adquisición de vivienda.

Conforme con lo expuesto, es preciso mencionar que para poder cumplir con las metas trazadas en el Plan de Desarrollo Distrital la Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT suscribió contrato de fiducia mercantil con la sociedad Fiduciaria Popular S.A. bajo el Nro. 1681 de 2024 (372712) cuyo objeto es *“Constituir un patrimonio autónomo denominado “PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA”, por medio del cual se realizará la administración de los recursos del subsidio distrital de vivienda que transfiera el fideicomitente o que, en general, se transfieran al fideicomiso constituido para la ejecución de actividades en desarrollo de los programas de acceso a la vivienda, destinados a la atención de hogares del distrito capital, de conformidad con las normas que le sean aplicables y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el fideicomitente y/o los órganos contractuales del patrimonio autónomo. contrato que se encuentra sujeto a las reglas generales y del derecho comercial.*

Bajo dicho contrato se administran los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda en el marco de los Programas de Promoción y Acceso a la vivienda, entre los que se encuentra el denominado *“Reduce tu Cuota”*, es por esto que a los beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda - SDV, le será desembolsado el valor de dicho recurso a quien corresponda desde el Fideicomiso denominado *“PROGRAMAS DE PROMOCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA”*.

En este contexto, se suscribieron acuerdos individuales con las entidades otorgantes de crédito, incluyendo aquellas del sector financiero y otras autorizadas, que permitan el intercambio de información necesario para que la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT pueda realizar la asignación de subsidios distritales de vivienda, garantizando así su adecuada aplicación a los créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional de vivienda familiar.

En desarrollo del Programa *“Reduce Tu Cuota”*, reglamentado mediante la Resolución 0676 de 2024 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat-SDHT, el artículo 18 fija entre otros que; las operaciones de cesión, venta o titularización de los créditos hipotecarios u operaciones de leasing habitacional vinculados al Programa Reduce Tu Cuota, deberán garantizar la continuidad en la aplicación del subsidio, así como la trazabilidad y registro de la obligación en los sistemas de información del Programa. Para el efecto, la entidad financiera receptora deberá suscribir con el fideicomiso o patrimonio autónomo un anexo de vinculación que permita la administración, control y seguimiento de dichos subsidios, en los términos definidos por la SDHT.

En atención a la operación del programa, se hace necesario dar los lineamientos operativos para el desarrollo de las cesiones, ventas y titularización de los créditos hipotecarios de vivienda y operaciones de leasing habitacional, **para poder llevar a cabo la continuidad de la aplicación del subsidio distrital de vivienda.**

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

PG02-PL02 V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

CIRCULAR No. 04 DE 2026

(19 FEB 2026)

I.- Procedimiento

Cuando se presenten procesos de cesión, venta y/o titularización de créditos hipotecarios u operaciones de leasing habitacional vinculados al Programa "Reduce Tu Cuota", las entidades otorgantes del crédito u operaciones de leasing habitacional en calidad de cedentes (cesión, venta o titularización) deberán verificar y exigir que la entidad cesionaria otorgante del crédito u operación de leasing habitacional cumpla con los siguientes pasos:

1.- Notificación y reporte:

La entidad cedente debe notificar formalmente a la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT y al fideicomiso la operación realizada (cesión, venta o titularización).

2. Suscripción del anexo de vinculación:

Solo en el caso en que la entidad receptora no cuente con el intercambio de información y/o no este habilitada en el Programa "Reduce Tu Cuota", la entidad receptora, compradora o administradora de la operación de crédito deberá suscribir el anexo de intercambio de información, en el que se obligue expresamente a:

- a) Garantizar la continuidad del subsidio otorgado.
- b) Mantener la trazabilidad de los créditos en los sistemas de información del programa.
- c) Cumplir los reportes periódicos exigidos por la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT.

Lo anterior, deberá efectuarse de manera previa a la celebración de la compra, cesión o titularización de cartera, que conlleven el cedente y cesionario con la finalidad de garantizar que se mantenga la operación del crédito o leasing habitacional que tiene asociado el subsidio distrital de vivienda. Por tal razón el cesionario que vaya a suscribir el acuerdo de intercambio de información deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 4° de la Resolución 0676 de 2024.

2.1.- Condición previa a la operación

Antes de efectuar cualquier operación de **compra, cesión o titularización de cartera** en la que exista aplicación del subsidio "Reduce tu Cuota", la entidad receptora, adquirente o administradora deberá suscribir previamente con la Secretaría Distrital del Hábitat el Acuerdo de Colaboración para el Intercambio de Información para el otorgamiento de Subsidios Distritales de Vivienda. Este requisito es indispensable para asegurar la continuidad de los giros asociados al subsidio y garantizar la trazabilidad de los recursos públicos involucrados.

En el evento en que la entidad cesionaria receptora, adquirente o administradora no cuente con dicho Acuerdo y manifieste su voluntad de no suscribirlo, y el hogar beneficiario desee

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

PG02-PL02 V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

CIRCULAR No. 04 DE 2026

(19 FEB 2026)

continuar con la operación de compra o cesión de cartera, deberá presentar renuncia expresa al remanente del subsidio distrital de vivienda, como condición para avanzar con el trámite.

2.2. Registro en SUAV – Entidad cedente

La entidad otorgante del crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional mediante el cual se asignó el Subsidio Distrital de Vivienda deberá registrar la novedad de la cesión en el aplicativo SUAV, adjuntando como soporte la comunicación formal a través de la cual se informa el proceso adelantado.

2.3. Registro en SUAV – Entidad receptora

La entidad receptora, compradora o administradora de la cartera deberá registrar en el aplicativo SUAV la operación realizada, adjuntando como soporte:

- a) Comunicación formal a la Secretaría Distrital del Hábitat sobre la compra, cesión o titularización de cartera.
- b) Información completa del nuevo crédito (entidad receptora, condiciones financieras, identificación del hogar).

Parágrafo: En el caso que la entidad cedente, una vez se configure la compra cesión o titularización de cartera, no realice el registro de la novedad en el aplicativo SUAV, se entenderá que no se ha materializado la misma respecto del otorgamiento del subsidios familiar de vivienda “*Reduce Tu Cuota*”, por lo cual, en caso que la entidad cedente induzca al error en el pago por el no reporte de la novedad en el Sistema y continúe recibiendo los cobros del subsidio asignado, esta deberá realizar la transferencia de los recursos recibidos debidamente indexados con el IPC, bien sea al Patrimonio Autónomo constituido por la Secretaría Distrital del Hábitat o a la entidad Cesionaria en un plazo máximo de un mes contados a partir de la solicitud de la devolución de los recursos realizada por la entidad correspondiente, asumiendo la totalidad de los gastos y/o costos derivados de dicha transacción. En caso de no hacer la devolución respectiva el Patrimonio Autónomo, este podrá iniciar las acciones judiciales y administrativas de ley para la devolución de los recursos de los subsidios, así como el respectivo reporte a la Superintendencia Financiera.

2.4.- Efectos

La continuidad en la aplicación del subsidio “*Reduce tu Cuota*” sobre la nueva operación crediticia solo se entenderá efectiva una vez se verifiquen y cumplan las condiciones establecidas en los numerales precedentes, de conformidad con lo previsto en la Resolución 676 de 2024.

Lo anterior se realiza sin perjuicio de los derechos previamente reconocidos al hogar beneficiario en el acto administrativo de asignación del subsidio, los cuales permanecen vigentes en tanto no se configure alguna causal de pérdida o renuncia.

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

PG02-PL02 V3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

CIRCULAR No. 04 DE 2026

(19 FEB 2026)

En todo caso, los hogares podrán presentar renuncia expresa al valor restante del Subsidio Distrital de Vivienda Reduce tu Cuota que no haya sido aplicado o legalizado a las cuotas del crédito, de acuerdo con el procedimiento señalado en la citada resolución y sin que ello afecte la validez de las cuotas ya intervenidas con el subsidio.

2.5.- Cláusulas obligatorias:

En los contratos de cesión, venta o prospectos de emisión de titularización, deberá incluirse cláusula expresa sobre la obligación de dar continuidad al subsidio "*Reduce Tu Cuota*", siempre y cuando el hogar no presente renuncia.

Será obligación de las entidades cedentes y/o cesionarias realizar los registros de las cesiones, ventas y/o titularizaciones a través de la herramienta tecnológica desarrollada por la Secretaría Distrital de Hábitat para la administración del programa Reduce Tu Cuota.

2.6.- Registro y trazabilidad:

Toda operación deberá reflejarse oportunamente en el sistema de información del programa, preservando la identificación individual de cada crédito beneficiado.

II.- Recomendación a las Entidades otorgantes del crédito u operación de leasing habitacional

Las entidades otorgantes del crédito u operación de leasing habitacional, bajo el marco de la normatividad que reglamenta el Programa "*Reduce Tu Cuota*", y con base en los acuerdos de intercambio de información suscritos con la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT deberán:

1. Garantizar la oportunidad y veracidad de la información registrada en el SUAV, incluyendo novedades sobre créditos, cesiones y/o titularizaciones, asegurando que los soportes cargados correspondan a los actos y comunicaciones formales realizadas.
2. Adelantar gestiones de coordinación directa con los hogares beneficiarios, informando de manera clara las implicaciones de cualquier modificación en su crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional frente al subsidio asignado.
3. Notificar de manera formal y oportuna a la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT y al Patrimonio Autónomo/Fiduciaria cualquier operación de cesión, venta y/o titularización de cartera que tenga aplicado el subsidio, dentro de los siguientes tres (3) días hábiles a la materialización de la operación entre el cedente y el cesionario.
4. Garantizar la continuidad del subsidio "*Reduce tu Cuota*", verificando que los hogares no se vean afectados por procesos internos de la entidad financiera, siempre y cuando se cumplan los requisitos normativos y operativos definidos.
5. Reportar a través de la herramienta tecnológica desarrollada por la Secretaría Distrital de Hábitat, las novedades de pagos en las operaciones objeto de subsidio

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

PG02-PL02 V3



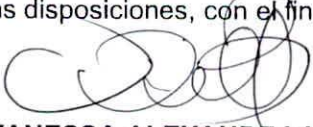
(19 FEB 2026)

del programa Reduce Tu Cuota, que sean vinculados a cesiones, ventas y/o titularizaciones de cartera.

6. Mantener la trazabilidad de los créditos en los sistemas de información, permitiendo a la Secretaría Distrital del Hábitat- SDHT realizar seguimiento permanente y evitando inconsistencias que puedan retrasar giros o generar reprocesos administrativos.

Reportar a la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT cualquier situación que evidencie el incumplimiento de estas disposiciones, con el fin de implementar las medidas pertinentes.

Atentamente,


VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Gustavo Ernesto Álvarez López - Contratista Subsecretaría de Vivienda

Revisó: Alba Cristina Melo Gómez - Subsecretaría Jurídica
Alicia Valencia V. - Contratista Subsecretaría Jurídica
Jesús Mauricio Sánchez - Profesional Universitario Dirección de Financiación de Vivienda
William Romero Castro - Contratista Subsecretaría de Vivienda
Leslie Martínez Luque - Directora Financiación de Vivienda

Aprobó: Daniel Eduardo Contreras Castro - Subsecretario de Vivienda