



CIRCULAR N.º 06 DE 05 MAR 2026

POR LA CUAL SE DETERMINAN LOS PORCENTAJES DE SEPARACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO POR PARTE DE LAS SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE "OFERTA PREFERENTE" Y SE DETERMINAN OTRAS DISPOSICIONES

PARA: CIUDADANÍA EN GENERAL, OFERENTES DEL PROGRAMA OFERTA PREFERENTE, FIDUCIARIA AVAL Y DEMÁS ACTORES DEL SECTOR VIVIENDA.

DE: SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

ASUNTO: LINEAMIENTOS PARA APLICAR SOBRE LA SEPARACIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE "OFERTA PREFERENTE", Y DEBERES DE LOS ENAJENADORES, Y/O CONSTRUCTORES, Y/O DESARROLLADORES, Y/O CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, Y/O EJECUTORES QUE PARTICIPAN EN EL PROGRAMA.

1. OBJETO DE LA CIRCULAR

La Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT, en desarrollo de la política pública de vivienda definida en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura" Acuerdo 927 de 2024 y en ejercicio de sus funciones legales y reglamentarias establecidas en el Decreto Distrital 653 de 2025, expidió la Resolución 836 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", que establece en su artículo 3 que:

"...La Secretaría Distrital del Hábitat podrá realizar de manera preferente la separación de, hasta el 50% de las unidades de vivienda de interés social prioritario - VIP y/o hasta el 30% de las unidades de vivienda de interés social - VIS, de los proyectos nuevos que se desarrollen en Bogotá."

Considerando las condiciones macroeconómicas que se están desarrollando en el país, el incremento del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMLMV) para el año 2026, y con el fin de preservar la cobertura programada del subsidio, garantizar la sostenibilidad financiera del programa y asegurar el cumplimiento de las metas a su cargo, la Secretaría Distrital del Hábitat, en adelante SDHT considera necesario informar los porcentajes de separación que para el programa "Oferta Preferente" se tendrán para la presente anualidad, y adicionalmente recordar a los enajenadores, algunos de los deberes que le asisten en el marco de la reglamentación del programa.

El propósito es explicar de manera sencilla cómo opera el Programa "Oferta Preferente" y orientar los trámites. En caso de duda, prevalece lo establecido en el Reglamento Operativo y en la normativa aplicable.



CIRCULAR N.º 06 DE 05 MAR 2026

POR LA CUAL SE DETERMINAN LOS PORCENTAJES DE SEPARACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO POR PARTE DE LAS SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE "OFERTA PREFERENTE" Y SE DETERMINAN OTRAS DISPOSICIONES

2. JUSTIFICACIÓN

Los lineamientos establecidos en la presente se emiten en el marco del programa de "Oferta Preferente" con fundamento en criterios técnicos, fiscales y de política pública, orientados a asegurar la cobertura del programa y garantizar una gestión responsable del recurso público.

En particular se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Incremento en el valor real del subsidio: El valor del salario mínimo dispuesto para la vigencia 2026, representa una disminución en los recursos destinados para la separación de unidades de vivienda VIS y VIP considerando el incremento que se tenía presupuestado del 12%, en prevención a lo determinado en el artículo 53 del Plan Distrital de Desarrollo y el parágrafo 1 del artículo 227 del Decreto Distrital 653 de 2025 con lo cual se haría la actualización de los subsidios distritales asignados en vigencias anteriores al momento que realizaran la escrituración.
- b) La necesidad de incentivar la participación de más constructoras, la Secretaría Distrital del Hábitat modificó el reglamento operativo del programa "Oferta Preferente", con el objetivo de que el programa involucrara un mayor número de constructoras que ejecutaran unidades de vivienda de interés social y prioritario en Bogotá.
- c) La necesidad de aclarar criterios para que la operatividad del programa se da dentro del marco normativo expedido para su funcionamiento como lo es la Resolución 836 de 2025, en relación con los contratos de separación, las unidades que son objeto de renuncia y declaratoria de pérdida ejecutoria del acto administrativo, la continuidad de unidades separadas con el propósito de darle un mayor alcance y operatividad al programa que redunde el objetivo del mismo que es que las familias vulnerables logren adquirir una vivienda de interés social y prioritario.

La determinación de los presentes lineamientos, permiten el fortalecimiento de la viabilidad financiera del esquema, la operatividad del programa y asegura el cumplimiento de las metas institucionales definidas en el Acuerdo 927 de 2024 y reafirma el compromiso de la Secretaría Distrital del Hábitat con la implementación de una Política Pública de Vivienda que sea sostenible en el tiempo, planificada y orientada a responder de manera efectiva a las necesidades habitacionales del Distrito Capital.

3. LINEAMIENTOS APLICAR SOBRE EL PORCENTAJE DE VIVIENDAS VIS Y VIP A SEPARAR

NA.



CIRCULAR N.º

06 DE 05 MAR 2026

POR LA CUAL SE DETERMINAN LOS PORCENTAJES DE SEPARACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO POR PARTE DE LAS SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE "OFERTA PREFERENTE" Y SE DETERMINAN OTRAS DISPOSICIONES

Cupos para cada anualidad, a partir de la entrada en vigencia de la presente circular, y con el fin de orientar la planeación y la distribución equitativa de los cupos del Programa durante cada anualidad. La participación de un mismo enajenador, y/o constructor, y/o desarrollador, y/o caja de compensación familiar, y/o ejecutor no deberá concentrar más del 10% del total de cupos de recursos disponibles para separación en la respectiva anualidad. Este criterio operativo no modifica ni sustituye los toques máximos de separación por proyecto previstos en el Reglamento Operativo de la Resolución 836 de 2025, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya (hasta el 50% para VIP y/o hasta el 30% para VIS, según corresponda), ni los demás requisitos y condiciones allí establecidos.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio del cumplimiento de los puntajes, criterios de selección de unidades y demás condiciones establecidas en la Resolución 836 de 2025, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

El Comité Fiduciario del Programa verificará que se cumpla el porcentaje antes establecido para cada enajenador, y/o constructor, y/o desarrollador, y/o caja de compensación familiar, y/o ejecutor que participe y este acreditado conforme lo dispuesto en la Resolución 836 de 2025 o la norma que lo modifique, o sustituya, para ello basará sus cálculos en los cupos que determine ésta Secretaría para el programa en cada anualidad y conforme el Plan Operativo Anual.

4. LINEAMIENTOS APLICAR A LOS ENAJENADORES, Y/O CONSTRUCTORES, Y/O DESARROLLADORES, Y/O CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, Y/O EJECUTORES.

Los enajenadores, y/o constructores, y/o desarrolladores, y/o cajas de compensación familiar, y/o ejecutores, entendidos en los términos del artículo 2 de la Resolución 836 de 2025, deberán tener en cuenta, conforme con la normativa vigente que rige el programa, que:

1. Que el Comité Fiduciario del programa establecerá un modelo estándar del contrato de separación aplicable a partir de la entrada en vigencia de la circular, el cual será puesto a disposición de los enajenadores quienes tendrán, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 17 de la Resolución 836 de 2025, dos (2) meses para proceder con su suscripción,
2. La NO entrega de los documentos para la firma del contrato de separación en los términos perentorios fijados en la comunicación de separación (artículo 15 de la Resolución 836 de 2025), así como la NO suscripción del contrato dentro de dos (2) meses siguientes a la entrega completa de la documentación, permite a la Secretaría Distrital del Hábitat adelantar, cuando haya lugar, las actuaciones que correspondan conforme al Reglamento Operativo, el contrato suscrito y el debido proceso.

POR LA CUAL SE DETERMINAN LOS PORCENTAJES DE SEPARACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO POR PARTE DE LAS SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE "OFERTA PREFERENTE" Y SE DETERMINAN OTRAS DISPOSICIONES

3. El desembolso de los recursos a los patrimonios autónomos, cuando se trate de las formas establecidas en artículo 16 de la Resolución 836 de 2025, exige que se haya expedido la correspondiente resolución de asignación.
4. La SDHT podrá realizar o no, nuevas convocatorias o ferias cuando el listado de potenciales beneficiarios haya sido agotado y queden cupos de unidades habitacionales separadas de manera preferente.
5. Salvo autorización expresa de la SDHT, no procederá la comercialización de las unidades habitacionales asociadas a hogares que hayan presentado renuncia al Subsidio Familiar de Vivienda, o cuando se configure la pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo de asignación.
Lo anterior se aplicará sin perjuicio de las unidades que ya cuenten con un potencial beneficiario debidamente acreditado, caso en el cual se continuará el trámite conforme a la normativa vigente.

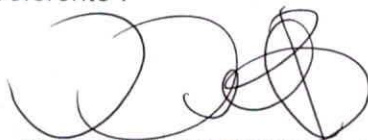
5. VIGENCIA Y APLICACIÓN

Los lineamientos establecidos en la presente circular serán aplicables a partir de su expedición, y sirven a la interpretación e implementación efectiva de lo dispuesto en la Resolución 836 de 2025.

6. PUBLICACIÓN

La presente Circular se publicará en la PAGINA WEB de la Secretaría Distrital del Hábitat, y en la Ventanilla Unida de la Construcción VUC y la Subsecretaría de Vivienda a través de la Dirección de Financiamiento de Vivienda comunicará por un medio idóneo (correo electrónico, comunicación masiva) la misma a los oferentes o enajenadores inscritos en el programa "Oferta Preferente".

Cordialmente,



VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

Proyectó: Francisco Javier Rincón Escobar - Subsecretaría de Vivienda. *FJR*
Revisó: Diego Alejandro Ríos Barrero- Contratista Subsecretaría Jurídica
Alba Cristina Melo Gómez- Subsecretaría Jurídica
Leslie Martínez-Directora de Financiación de Vivienda
Aprobó: Daniel Eduardo Contreras Castro-Subsecretario de Vivienda. *[Signature]*