

CIRCULAR No. 12 DE 2026
(28 MAY 2026)

PARA: PROPIEDADES HORIZONTALES, AGREMIACIONES DE PROPIEDADES HORIZONTALES, AGREMIACIÓN COLOMBIANA DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESAPH, CONSEJEROS DE PROPIEDADES HORIZONTALES POR LOCALIDAD, REPRESENTANTES LEGALES DE PROPIEDADES HORIZONTALES Y PROPIETARIOS DENTRO DE ESTAS.

DE: SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

ASUNTO: CONVOCATORIA A LA POSTULACIÓN DEL BENEFICIO DE SOSTENIBILIDAD MEDIANTE LA CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE AGUAS LLUVIAS Y SOLUCIONES COLECTIVAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.

La **Secretaria Distrital del Hábitat** en el marco de sus competencias legales y reglamentarias, en especial en especial las previstas en los artículos 111 y 115 del Acuerdo Distrital 257 de 2006 y en el artículo 2 del Decreto Distrital 510 de 2025 compilado en el Decreto Distrital 653 de 2025, como entidad responsable de la formulación de políticas, planes y programas orientados a la promoción y gestión de proyectos de mejoramiento de vivienda, expide la presente circular, mediante la cual se establecen los lineamientos que deberán observarse para la participación en la convocatoria del beneficio de sostenibilidad, asociado a la captación y aprovechamiento de aguas lluvias y a la implementación de soluciones colectivas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal reglamentado en la Ley 675 de 2005.

En tal sentido, la Secretaria Distrital del Hábitat convoca a las propiedades horizontales del Distrito Capital interesadas en acceder al beneficio de sostenibilidad a participar en el presente proceso, siempre que cumplan las condiciones establecidas en la presente circular para la provisión de sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias, orientados a la captación conducción, almacenamiento y aprovechamiento de aguas lluvias y a la implementación de soluciones colectivas, conforme a los lineamientos definidos para esta convocatoria.

Para tal efecto, el administrador o representante legal de la propiedad horizontal localizada en la ciudad de Bogotá D.C., deberá realizar la **inscripción** mediante el diligenciamiento del formulario dispuesto por la **Secretaría Distrital del Hábitat**, disponible en el enlace <https://survey123.arcgis.com/share/cc29ffb5931a49feb0b2624fd5e098ef?portalUrl=https://portalgis.habitatbogota.gov.co/portal>, dentro del plazo comprendido entre la fecha de publicación de la presente circular y hasta el **19 de junio de 2026**. ✓

CIRCULAR No. 12 DE 2026

(28 MAY 2026)

I. MARCO NORMATIVO

Que el artículo 51 de la Constitución Política, establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, promover planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que los Subsidios de Vivienda Familiar se encuentra establecido, entre otras disposiciones, en la Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021, reglamentadas por el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Ahora Bien, en el marco del Acuerdo 927 de 2024, "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura", el artículo 14 de este contempla los Programas del Objetivo Estratégico "Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática.

El "Programa 29: Servicios públicos inclusivos y sostenibles" de las Bases del Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura", en relación con el servicio público de agua potable, señala que "De acuerdo con información del Plan Maestro de la EAAB, actualizado a 2021, es prioritario iniciar el proceso de estructuración de alternativas complementarias que fortalezcan la capacidad de abastecimiento de agua para la población, las cuales deberían entrar en operación antes del 2040, pues se tiene proyectado que para dicha vigencia la demanda de consumo entre las Áreas de Prestación de Servicios (APS) actuales de la EAAB ESP y la venta de agua en bloque no será suplida por la oferta proyectada (...)".

En dicho contexto normativo, la Administración Distrital profirió el Decreto Distrital 653 de 2025, "Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat, Por el cual se adoptan los lineamientos y se establecen los mecanismos para la asignación de subsidios, en el marco de los programas de promoción y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones". Mediante el cual establece lo siguiente:

"Artículo 128. Objeto. Adoptar los lineamientos para la ejecución de la política de vivienda que contribuya con la reducción del déficit habitacional y establecer los mecanismos para promover soluciones y mejoramiento de las condiciones habitacionales y el otorgamiento de subsidios distritales de vivienda, que faciliten a los hogares del Distrito Capital el acceso a una vivienda digna, en el marco de lo establecido en el Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura", Acuerdo Distrital 927 de 2024, y en armonía con el marco normativo nacional".

El Subsidio Distrital de Mejoramiento se encuentra contemplado en el artículo 166 del Decreto Distrital 653 de 2025, definiendo dicha modalidad así: "Subsidio de mejoramiento de vivienda. Es un aporte distrital en dinero o en especie otorgado a los hogares que

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



CIRCULAR No. 12 DE 2026
(28 MAY 2026)

cumplan los requisitos establecidos en la reglamentación operativa que expedirá la Secretaría Distrital del Hábitat”.

Así mismo, el artículo 171 del Decreto Distrital 653 de 2025 estableció las condiciones generales para la postulación, estudio y otorgamiento de las solicitudes de subsidio familiar de vivienda de mejoramiento en cualquier de sus modalidades, así como los topes, requisitos y documentos necesarios para el mismo.

Al respecto, el artículo 168 de dicho Decreto Distrital prevé lo siguiente:

“Artículo 168. Beneficio de sostenibilidad. *Los hogares podrán optar por un beneficio de hasta 5.5 SMLMV para la implementación de diferentes alternativas de optimización de agua, materiales, energía, entre otros, de conformidad con la reglamentación que expida la Secretaría Distrital del Hábitat.*

Los recursos destinados a este beneficio podrán ser incorporados en los fideicomisos que constituya la Secretaría Distrital del Hábitat, para el desarrollo de programas de vivienda.

Parágrafo. *Este beneficio podrá otorgarse a propiedades horizontales, conforme a las tipologías y requisitos que establezca la Secretaría Distrital del Hábitat en la respectiva reglamentación, cuyo monto podrá ser superior al mencionado anteriormente”.*

De esta manera, como complemento a la oferta de subsidios de mejoramiento, el citado artículo contempla un beneficio orientado a implementar diferentes alternativas de optimización de agua, materiales, energía.

La Secretaría Distrital del Hábitat estableció el Reglamento Operativo del programa de Mejoramiento de Vivienda Urbana y/o Rural mediante la Resolución SDHT 816 de 2025 “*Por medio de la cual se establece el Reglamento Operativo del programa de Mejoramiento de Vivienda Urbana y/o Rural, según el Capítulo II, del Decreto 431 de 2024, y se dictan otras disposiciones*” corregida por la Resolución SDHT 889 de 2025.

Que la reglamentación contenida en la Resolución 816 de 2025, particularmente en sus artículos 38 y siguientes, establece los lineamientos y condiciones para el reconocimiento y aplicación del beneficio de sostenibilidad.

Por otra parte, la Ley 675 de 2001 reglamenta lo relacionado con la propiedad horizontal, la cual define como aquella en que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. ✓

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. 12 DE 2026
(28 MAY 2026)

Este esquema de propiedad resulta relevante en la medida que al concentrar un mayor número de vivienda puede resultar optima la implementación del beneficio de sostenibilidad.

II. DESCRIPCIÓN DEL BENEFICIO DE SOSTENIBILIDAD

El artículo 38 de la Resolución 816 de 2025 de la Secretaria Distrital del Hábitat contempla el beneficio de sostenibilidad de hasta cinco punto cinco (5.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) para viviendas individuales y de hasta diez salarios mínimos legales mensuales vigentes (10 SMLMV) para propiedades horizontales con uso residencial.

Según el mismo artículo, este beneficio tiene como fin incorporar soluciones técnicas que promuevan la eficiencia en el uso de recursos, la adaptación al cambio climático y la mejora ambiental de las soluciones habitacionales, mediante la implementación de tecnologías sostenibles.

El mismo artículo, así como su párrafo prevén la posibilidad que este beneficio se otorgue a hogares que hayan sido beneficiarios de subsidios de mejoramiento de vivienda urbana o rural.

También prevé que los recursos destinados a este beneficio podrán ser incorporados en los fideicomisos que constituya la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de programas de vivienda.

El beneficio de sostenibilidad podrá aplicarse en una o más de las estrategias de optimización de vivienda dentro de las cuales, para efectos de la presente circular se destacan la captación conducción y aprovechamiento de aguas lluvias y las soluciones colectivas en propiedad horizontal, como tanques de almacenamiento, sistemas de recolección o paneles solares.

Con el fin de disminuir la presión al sistema de abastecimiento de agua, y contribuir a la resiliencia del sector residencial, se han identificado alternativas de eficiencia en el consumo de agua potable, entre las que se encuentra el aprovechamiento de aguas lluvias para usos diferentes al consumo humano, a través de un sistema de recolección y reúso del recurso hídrico que se pueden concretar en el beneficio de sostenibilidad.

Así mismo, con el objeto de permitir que cubrir una mayor cantidad de hogares que permita cumplir lo señalado en el párrafo anterior se ha identificado la importancia de implementar estos beneficios en edificaciones sometidas a propiedad horizontal, en cumpliendo con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.



CIRCULAR No. 12 DE 2026
(23 MAY 2026)

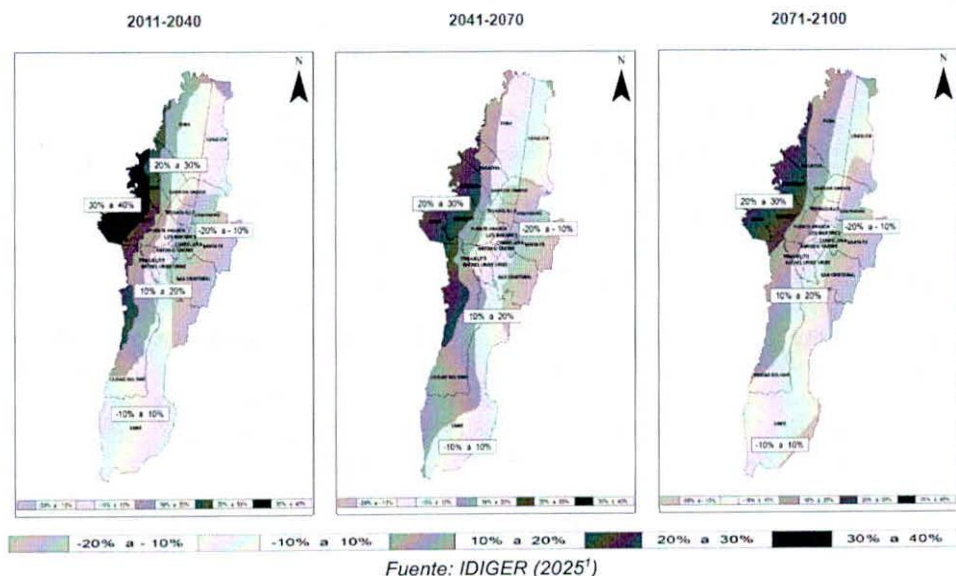
En esta medida, para el caso de propiedad horizontal el beneficio deberá ser aprobado por la asamblea de copropietarios.

Conforme a la función social del Estado y atendiendo los criterios de focalización y priorización definidos para el programa de mejoramientos, priorizarán soluciones que beneficien a hogares de estratos 1 a 3 que se ubiquen en zona urbana que cumplan con los criterios técnicos y de priorización, dentro del distrito de Bogotá.

Así mismo, según lo definido en el artículo 40 de la Resolución SDHT 816 de 2025, las viviendas de las propiedades horizontales beneficiarias deberán cumplir como mínimo con lo siguiente:

1. *Estar ubicada en un territorio priorizado o en zona urbana con condiciones de vulnerabilidad hídrica.*
2. *Contar con condiciones físicas mínimas para la instalación de los sistemas (por ejemplo, cubierta inclinada, espacio disponible, acceso a redes, etc.).*
3. *No estar ubicada en zonas de riesgo alto no mitigable.*

En relación con los territorios priorizados, se tuvo en cuenta el mapa de proyección de precipitaciones (%) del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER en función de aquellos territorios donde se presenta el mayor potencial de viviendas y que se encuentran ubicadas en las zonas de mayor aumento en las precipitaciones:



¹ Consultado en: <https://www.idiger.gov.co/cambio-climatico/cambio-climatico-en-bogota>

CIRCULAR No. 12 DE 2026
(2 8 MAY 2026)

De acuerdo con los estudios de proyecciones de precipitaciones para el Distrito Capital de Bogotá, llevados a cabo por parte del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, se presentaría un cambio sectorizado del comportamiento general de las lluvias en la ciudad para los escenarios 2040, 2070 y 2100, observando una disminución (entre -20% a -10%) de las precipitaciones en la parte oriental de la ciudad y un aumento de las lluvias en la zona occidental de la ciudad (20% a 30%).

De acuerdo con este cruce de información junto con el mapa actual de precipitaciones de IDIGER, se determina que las zonas donde se presenta el mayor potencial de viviendas y que se encuentran ubicadas en las zonas de mayores precipitaciones son: Usaquén, Chapinero, Barrios Unidos, Teusaquillo, Usme, Santa fe, Candelaria, Ciudad Bolívar, Sumapaz, Suba, Engativá y Fontibón, siendo por sus características, las localidades de Bosa y Kennedy, las que pueden ser objeto del beneficio de la instalación del Sistema de Aguas Lluvias.

Por otra parte, con el fin de orientar el beneficio de sostenibilidad a una mayor cantidad de hogares de menores recursos se ha contemplado el siguiente puntaje de priorización:

El puntaje total será la suma ponderada de cuatro criterios:

- A. Estrato socioeconómico – 40%
- B. Zona de precipitación anual – 35%
- C. Beneficio Social Ampliado (25%)

Cada criterio recibe un puntaje de **0 a 100**, y luego se ponderan según su relevancia.

Puntaje total máximo: 100 puntos.

Línea de priorización recomendada: proyectos \geq 70 puntos.

Si no cumple, la PH queda inhabilitada, sin pasar a evaluación por puntaje.

1. Criterio A — Estrato socioeconómico (40%)

Este criterio permite focalizar el beneficio en Propiedades Horizontales conformadas mayoritariamente por hogares de estratos 1, 2 y 3, quienes presentan mayores cargas económicas asociadas al consumo de agua potable y menores capacidades de inversión en soluciones sostenibles. Al priorizar conjuntos con mayor vulnerabilidad socioeconómica, el programa maximiza su impacto social, reduce inequidades y orienta la inversión pública hacia los hogares que más se benefician de la disminución del consumo de agua y de la resiliencia hídrica que ofrecen los sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias.

CIRCULAR No. 12 DE 2026
(28 MAY 2026)

Estrato	Puntaje
Estrato 1	100
Estrato 2	80
Estrato 3	60
Estratos 4–6	No elegibles

2. Criterio B — Zona de precipitación anual (35%).

El nivel de precipitación determina el potencial real de captación y, por tanto, la eficiencia del sistema. Las zonas de mayor lluvia —particularmente en el occidente de Bogotá, según análisis climáticos del IDEAM e IDIGER— presentan condiciones óptimas para la recolección y almacenamiento de agua lluvia, lo que asegura mayores volúmenes aprovechables, mayor sustitución de agua potable y una reducción más significativa en los consumos de la PH. Este criterio garantiza que los recursos se asignen donde el rendimiento técnico y ambiental del sistema será más alto.

Precipitación anual (mm/año)	Clasificación	Puntaje
> 1.100 mm/año	Zona de muy alto potencial de captación	100
950–1.100 mm/año	Zona de alto potencial / aumento proyectado >20%	80
800–950 mm/año	Zona de potencial medio	60
< 800 mm/año	Zona de bajo potencial / no prioritaria	No prioritario

3. Criterio C — Área efectiva de captación disponible (25%)

Este criterio evalúa el potencial real del sistema según la cubierta útil, lo cual depende de cada PH. (Según planimetría de cubiertas de la PH)

Metros cuadrados de cubierta:

- > 300 m² → 100 puntos
- 201–300 m² → 80 puntos
- 100–200 m² → 60 puntos
- Menos de 50 unidades 40

Fórmula ajustada del puntaje total

$$Puntaje\ Total = (A \times 0.40) + (B \times 0.35) + (C \times 0.25)$$

CIRCULAR No. 12 DE 2026
(28 MAY 2026)

Tabla 1. Criterios de priorización, ponderación y rangos de puntaje

Criterio	Descripción del criterio	(%)	Rango de puntaje (0–100)
A. Estrato socioeconómico	Prioriza PH conformadas por hogares de estratos 1, 2 y 3, asegurando focalización social y mayor impacto distributivo.	40%	Estrato 1 = 100 Estrato 2 = 80 Estrato 3 = 60 Estratos 4–6: no elegibles
B. Zona de precipitación anual	Evalúa el potencial de captación según la lluvia anual y su variabilidad proyectada, priorizando zonas donde el sistema será más eficiente.	35%	>1.100 mm/año = 100 950–1.100 mm/año = 80 800–950 mm/año = 60 <800 mm/año = no prioritario
C. Área efectiva de captación disponible	Evalúa el potencial real del sistema según la cubierta útil, lo cual depende de cada PH. (Según planimetría de cubiertas de la PH)	25%	> 300 m ² → 100 puntos 201–300 m ² → 80 puntos 100–200 m ² → 60 puntos

FUENTE: DIRECCION DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT.

En el evento en que dos o más postulantes cuenten con el mismo puntaje, se dará prioridad a aquella propiedad horizontal que tenga asignado el estrato más bajo. De persistir la igualdad se priorizará a aquella que esté ubicada en la zona con mayor precipitación anual conforme al mapa del IDIGER antes expuesto.

Las condiciones técnicas mínimas que serán objeto de valoración para la permanencia en durante el proceso de evaluación y elegibilidad, son las siguientes:

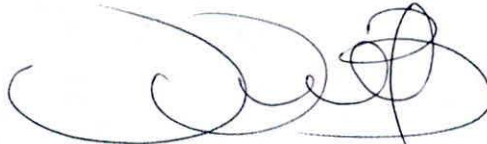
- Área de cubierta suficiente para captación
- Existencia o posibilidad de instalar bajantes funcionales
- Espacio disponible para tanques (o capacidad de adecuarlo)
- Condiciones estructurales seguras
- Accesibilidad para instalación y mantenimiento

Por último, se debe aclarar que la inscripción y la preselección de potenciales beneficiarios no implica el otorgamiento del beneficio de sostenibilidad, sino que el mismo dependerá del cumplimiento de las condiciones establecidas en la postulación, así como de la disponibilidad presupuestal y administrativa de la entidad.





CIRCULAR No. 12 DE 2026
(28 MAY 2026)

En el evento en que una propiedad horizontal sea seleccionada, para la continuidad del proceso se deberá contar con la aprobación de la asamblea aceptando la postulación y el beneficio.

Cordialmente,



VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Hernán Javier Rodríguez Cervantes – Contratista Dirección de Mejoramiento Habitacional 
Revisó: Rodolfo Beltrán – Director de Mejoramiento Habitacional 
Manuel Federico Ríos-Contratista-Subsecretaría Jurídica 
Alba Cristina Melo Gómez-Contratista-Subsecretaría Jurídica 

Aprobó: Daniel Contreras – Subsecretario de Vivienda 