

Bogotá D.C.

Doctor(a):

JUAN SEBASTIÁN REYES LÓPEZ - DIRECTOR JURÍDICO

CAJA DE VIVIENDA POPULAR - CVP

Dirección Electrónica:

soluciones@cajaviviendapopular.gov.co, notificacionesjudiciales@cajaviviendapopular.gov.co

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: RESPUESTA -TRASLADO CONCEPTO JURÍDICO PROGRAMA DE
REASENTAMIENTOS - RADICADO 202416000149771

Respetado, Juan Sebastián.

Esta Subsecretaría recibió comunicación con radicado No. CVP 202416000149771 radicación SDHT No. 1-2024-40356, , mediante la cual se hace traslado del Concepto Jurídico Programa de Reasentamientos, solicitando la revisión respecto del concepto emitido por la Dirección Jurídica de la Caja de Vivienda Popular -CVP respecto de la interpretación del párrafo único del artículo 12 de la Resolución SDHT [262](#) del 2024 “*Por medio de la cual se adopta la reglamentación del Programa de Subsidio Distrital de Vivienda “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”*”, modificado por la Resolución SDHT 500 de 2024 “*Por medio de la cual se modifica parcialmente Resolución [262](#) del 2024 “Por medio de la cual se adopta la reglamentación del Programa de Subsidio Distrital de Vivienda “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital [145](#) de 2021, modificado por el Decreto Distrital [241](#) de 2022”*”.

En atención a lo anterior, se elevo consulta al área técnica; la Subdirección de Recursos Públicos, de la Subsecretaría de Gestión Financiera de la Secretaría Distrital del Hábitat SDHT, mediante radicado No. 3-2024-8581, la cual manifestó desde el componente técnico su posición a la consulta realizada mediante radicado No. 3-2024-8866, la cual es recogida por esta Subsecretaria y complementada en respuesta a su solicitud.

1. Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 23 del Decreto Distrital 121 de 2008¹, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat.

“Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación e interpretación de la normatividad en materia de hábitat”.

¹ Modificado por el Decreto Distrital 472 de 2022.

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Así las cosas, se procederá a efectuar el análisis sobre la situación jurídica presentada por la Dirección Jurídica de la Caja de Vivienda Popular, en los términos previamente señalados.

2. Marco normativo

2.1. Constitución Política de Colombia, artículos 2 y 209.

- 2.2 Decreto 431 de 2024, “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”
- 2.3 Decreto 241 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”
- 2.4. Decreto Distrital 431 de 2024 “Por lo 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”
- 2.5 Resoluciones 262 de 2024 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, “Por medio de la cual se adopta la reglamentación del Programa de Subsidio Distrital de Vivienda “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”
- 2.6 Resolución 500 de 25 de septiembre de 2024 “Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 262 del 2024”

3. Problema Jurídico

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, es necesario determinar el siguiente problema jurídico, así:

- 1. ¿Se debe entender para cada una de las alternativas planteadas, ya sea Certificado Técnico de Ocupación o Certificado de Avance del Interventor verificado y avalado por la Caja de Vivienda popular, que la condición a certificar es la terminación de la unidad, es decir el 100% del avance del proyecto?

4. Análisis

El programa “**REACTIVA TU COMPRA, REACTIVA TU HOGAR**”, se encuentra reglamentado por la Resolución 262 de 2024, modificada por la Resolución 500 de 2024, “*Por medio de la cual se adopta la reglamentación del Programa de Subsidio Distrital de Vivienda “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 145 de 2021, modificado por el Decreto Distrital 241 de 2022*”.

Con el fin de poder dar respuesta a la inquietud de la Caja de Vivienda Popular, es importante precisar que el programa de Reactiva Tu Compra – Reactiva Tu Hogar, cuenta con varias etapas durante su operación

4.1 INSCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA:

Proyecto de vivienda: Una vez la Secretaría Distrital del Hábitat apruebe la inscripción del enajenador en el programa, este último deberá diligenciar en el SUAV la información referente al proyecto inmobiliario en el que se aplicará el Subsidio Distrital de Vivienda. Para ello, adjuntará la siguiente documentación (Artículo 5, Res. 262 de 2024):

“(…)

a) *Certificado de tradición y libertad del predio en el que se está desarrollando o se desarrolló el proyecto de vivienda con vigencia no mayor a 30 días. El predio deberá estar libre de limitaciones, gravámenes o afectaciones de cualquier naturaleza, excepto la hipoteca que eventualmente se constituya para garantizar el crédito constructor.*

b) *Licencia urbanística y de construcción aprobadas por el/la Curador/a Urbano correspondiente, debidamente ejecutoriada; modificaciones a la licencia de construcción; prórrogas y sus respectivos anexos.*

c) *Certificado de la cuenta bancaria de la entidad financiera a la que se girarán los recursos con fecha de expedición no mayor a 30 días (…)*”.

Los proyectos de vivienda en los que se podrá aplicar el Subsidio Distrital de Vivienda del programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar” deben cumplir las siguientes condiciones:

“(…)

a) *Que las viviendas sean nuevas.*

b) *Que las viviendas sean de tipología de interés social o interés prioritario, cuyo precio no supere los límites máximos legales establecidos para vivienda VIP o VIS, según corresponda.*

c) *Que las viviendas estén ubicadas en suelo urbano en la ciudad de Bogotá D.C.*

d) *Que las viviendas cuenten con el área mínima establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente y las normas que lo reglamenten. En 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 59 del mismo decreto, y su área mínima no podrá ser inferior a 36 m² de área construida.*

e) *Compromiso del enajenador de conservar en el cierre financiero los valores del subsidio correspondientes*

a salarios mínimos del año de asignación (…)”.

Como se puede observar, en esta etapa del trámite del subsidio no se exige un porcentaje mínimo de avance en la construcción del inmueble a adquirir por el futuro hogar beneficiario

4.2 POSTULACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO:

Para la asignación del subsidio a aquellos hogares que cumplieron con la totalidad de los requisitos del programa, el enajenador adjuntará en la plataforma SUAV el avalúo individual del inmueble, en donde se verifique que el avance de obra sea superior o igual al 70%. Lo anterior no impide que el enajenador pueda registrar hogares en cualquier momento (Artículo 12, Res. 500 de 2024).

“Parágrafo: En el caso que existan hogares con cierre financiero sustentado en el Valor Único de Reconocimiento otorgado por la Caja de la Vivienda Popular, podrá aportar de forma alternativa el Certificado Técnico de Ocupación que determine la terminación de la unidad, o el certificado de avance del interventor verificado y avalado por la Caja de la Vivienda Popular.”

En el marco de lo señalado y de conformidad con la Resolución 500 de 2024, expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat el enajenador cuenta con tres posibilidades documentales para acreditar el porcentaje de avance en la construcción del inmueble que adquirirá el futuro hogar beneficiario, así:

1. Avalúo individual de la unidad habitacional con avance de obra igual o superior al 70%.
2. Certificado Técnico de Ocupación que determine la terminación de la unidad.
3. Certificado de avance del interventor verificado y avalado por la Caja de la Vivienda Popular.

4.3 LEGALIZACIÓN Y DESEMBOLSO:

La legalización y desembolso del Subsidio Distrital de Vivienda se adelantará de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital del Hábitat, actualizado mediante la Resolución 1141 del 2023, y en el art. 19 de la Resolución 262 de 2024, modificado por el art. 5 de la Resolución 500 de 2024, el cual señala que el enajenador deberá adjuntar la siguiente documentación en el SUAV:

“(…)

a) *Copia de la Escritura Pública de adquisición del inmueble, debidamente registrada, donde se evidencie que la cláusula de forma de pago incorpora la aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda.*

b) *Certificado de tradición y libertad del inmueble en donde se evidencia la anotación referente a la escritura pública de la transferencia en donde se aplicó el Subsidio Distrital de Vivienda.*

c) *Certificado de existencia y representación legal del titular de la cuenta a la que se realizará el giro de los recursos, con fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días.*

d) *Documento de identificación del representante legal y del titular de la cuenta en la que se realizará el giro de los recursos.*

e) *Certificación bancaria y de la cuenta en la que se realizará el giro de los recursos con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días. DH Registro Único Tributario (RUT) (…).”*

Ahora bien, respecto a la solicitud de emitir concepto jurídico frente a la alternativa de anexar el Certificado Técnico de Ocupación, o Certificado de Avance del Interventor verificado avalado por la Caja de Vivienda Popular, la condición a certificar es la terminación de la unidad, es decir el 100% del avance del proyecto, es importante precisar que:

El 20 de noviembre del año en curso, en reunión presencial celebrada entre funcionarios de la Subdirección de Recursos Públicos de la SDHT, y de la Dirección Técnica de Reasentamientos de la Caja de Vivienda Popular CVP, se aclaró que el artículo 12 de la Resolución SDHT 262 de 2024, modificado parcialmente por el art. 3 de la Resolución SDHT 500 de 2024, se expresa que el enajenador debe adjuntar en la plataforma SUAV el avalúo individual de la unidad habitacional con avance de obra igual o superior al 70%, resoluciones vigentes a la fecha de conformidad con el artículo 53 del Decreto Distrital 431 de 2024.

Ahora bien; en relación con el párrafo, los hogares con cierre financiero sustentado en el Valor Único de Reconocimiento otorgado por la Caja de Vivienda Popular tienen dos opciones más que podrán utilizar de forma alternativa el certificado técnico de ocupación (aplica para proyectos terminados 100%) o el Certificado de Avance del Interventor verificado y avalado por la Caja de Vivienda Popular, en este caso el avance en la unidad habitacional debe ser igual o superior al 70%.

5. Conclusiones

El enajenador que postule hogares que cuenten con cierre financiero soportado por el VUR que es otorgado por la Caja de Vivienda Popular; cuenta con tres alternativas documentales a su discreción:

- Avalúo individual del inmueble, en donde se verifique que el avance de obra sea superior o igual al 70%.
- Certificado técnico de ocupación que determine la terminación de la unidad. (Aplica para proyectos terminados).
- Certificado de avance del interventor verificado, avalado por la Caja de Vivienda Popular para soportar el avance de obra igual o superior al 70% de la unidad habitacional.

De esta manera se da por atendida su solicitud.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: JESUS MAURICIO SANCHEZ SANCHEZ

Revisó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ

Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ