

|   |                        |                      |
|---|------------------------|----------------------|
| <br><b>ALCALDÍA MAYOR<br/>DE BOGOTÁ D.C.</b><br>SECRETARÍA DEL HÁBITAT | <b>ACTA DE REUNIÓN</b> | FECHA<br>20/05/2025  |
|   |                        | CÓDIGO<br>PM02-FO299 |
|   |                        | VERSIÓN 4            |

FECHA: **25/03/26** HORA INICIO: **08:00 a.m.** HORA FIN: **10:00 a.m.**

MODALIDAD: Presencial ☐ Virtual ☒ Mixta ☐

LUGAR: NO APLICA Plataforma: MICROSOFT TEAMS.

ASUNTO: CAPACITACIÓN PROGRAMA DE OFERTA PREFERENTE

ENTIDAD RESPONSABLE: SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.

DEPENDENCIA RESPONSABLE: DIRECCIÓN DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA. SDHT

ENTIDADES PARTICIPANTES: SDHT. Dirección de Financiación de Vivienda y Dirección de Apoyo a la Construcción.

ASISTENTES:

(VER ÚLTIMA HOJA)

|  |
|--|
| Orden del día:   |
| 1. Objetivo de la Reunión  |
| 2. Desarrollo  |
| 2.1. Apertura y contexto del espacio   |
| 2.2. Presentación del Programa de Oferta Preferente  |
| 2.3. Evaluación de proyectos: Componente   |
| 2.4. Modalidades de pago de la separación de viviendas   |
| 2.5. Niveles de subsidio y enfoque diferencial   |
| 2.6. Proceso para hogares beneficiarios  |
| 2.7. Seguimiento, ejecución y cierre   |
| 2.8. Espacio de preguntas  |
| 3. Compromisos   |
|  |
|  |
|  |
| <b>1. Objetivo de la Reunión</b>   |
| Socializar de manera detallada el funcionamiento del Programa de Oferta Preferente, incluyendo los criterios técnicos, jurídicos y financieros para la vinculación de proyectos, los requisitos para hogares beneficiarios y las condiciones de asignación de subsidios, con el fin de garantizar su correcta implementación |
|  |
|  |
|  |

|  |                        |                      |
|--|------------------------|----------------------|
| <br><b>ALCALDÍA MAYOR<br/>DE BOGOTÁ D.C.</b><br><small>SECRETARÍA DEL HABITAT</small> | <b>ACTA DE REUNIÓN</b> | FECHA<br>20/05/2025  |
|  |                        | CÓDIGO<br>PM02-FO299 |
|  |                        | VERSIÓN 4            |

## 2. Desarrollo

### 2.1. Apertura y contexto del espacio

Se inicia la sesión con la presentación de la expositora, Carolina Fernández, arquitecta del equipo técnico del programa, adscrita a la Dirección de Financiación de Vivienda. Se informa sobre la grabación de la sesión y la posterior socialización del material.

### 2.2. Presentación del Programa de Oferta Preferente

Al inicio de la capacitación se presentó el Programa Oferta Preferente como un mecanismo para facilitar el acceso a vivienda VIS y VIP, mediante la gestión de unidades habitacionales y la articulación de subsidios para hogares de menores ingresos. Este programa hace parte de la estrategia “Mi Casa en Bogotá”, que integra los distintos apoyos del Distrito para la adquisición de vivienda, especialmente para población vulnerable. Asimismo, se indicó que estas acciones se enmarcan en el Plan de Vivienda 2024–2028, que contempla la entrega de 75.000 soluciones de vivienda VIS y VIP para familias vulnerables en la ciudad.

Se expone que el programa busca facilitar el acceso a vivienda VIS y VIP mediante:

- a) Separación de unidades de vivienda por parte de la SDHT.
- b) Asignación de subsidios a hogares con ingresos hasta 4 SMMLV.

### 2.3. Evaluación de proyectos: Componente

La evaluación del informe de preventa se realiza a partir de tres componentes fundamentales:

#### Componente Jurídico

Tiene como objetivo verificar la idoneidad legal del enajenador y del proyecto. Aspectos evaluados:

- a) Existencia y representación legal del enajenador.
- b) Objeto social relacionado con construcción o promoción de vivienda.
- c) Ausencia de procesos de disolución, liquidación o embargos.
- d) Facultades del representante legal para contratar.
- e) Verificación de antecedentes disciplinarios y fiscales.

Documentos requeridos:

- a) Certificado de existencia y representación legal
- b) RUT
- c) Documentos de representantes legales
- d) Tarjetas profesionales

|   |                        |                      |
|---|------------------------|----------------------|
| <br><b>ALCALDÍA MAYOR<br/>DE BOGOTÁ D.C.</b><br>SECRETARÍA DEL HÁBITAT | <b>ACTA DE REUNIÓN</b> | FECHA<br>20/05/2025  |
|   |                        | CÓDIGO<br>PM02-FO299 |
|   |                        | VERSIÓN 4            |

e) Certificados de antecedentes

#### Componente Financiero

En el desarrollo de la sesión se indicó que, dentro del componente financiero, se realiza el análisis de un conjunto de indicadores que permiten evaluar la capacidad económica y la viabilidad del enajenador para ejecutar el proyecto. En particular, se señaló que se analizan indicadores como el nivel de endeudamiento, el índice de liquidez, el capital de trabajo, la razón de cobertura de intereses y la rentabilidad, los cuales se calculan a partir de los estados financieros de los últimos tres (3) años.

Aplica principalmente cuando se selecciona modalidad de pago con giro anticipado.

#### Información requerida para el componente financiero:

- a) Estados financieros de los últimos 3 años
- b) Presupuesto financiero del proyecto
- c) Contrato de fiducia mercantil

Se aclara que empresas nuevas pueden no cumplir estos indicadores, por lo cual pueden optar por otras modalidades de pago.

#### Componente Técnico

En el marco de la evaluación del informe de preventa, el componente técnico constituye uno de los ejes fundamentales del análisis, en la medida en que permite verificar la viabilidad física y urbanística de los proyectos, así como el cumplimiento de las condiciones mínimas exigidas para las viviendas ofertadas. Este componente tiene como propósito garantizar que las unidades habitacionales cumplan con los estándares normativos, de habitabilidad y calidad definidos por la reglamentación vigente, asegurando que los proyectos vinculados al programa sean adecuados tanto en su diseño como en su ejecución

#### Condiciones exigidas para las viviendas:

- a) Área mínima de 36 m<sup>2</sup> (según POT vigente o anterior)
- b) Mínimo dos habitaciones construidas
- c) Condiciones adecuadas de iluminación y ventilación

#### Condiciones exigidas del proyecto:

- a) Plazo máximo de ejecución: 36 meses
- b) No estar en zonas de riesgo no mitigable
- c) No estar en reservas viales

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR<br/>DE BOGOTÁ D.C.<br/>SECRETARÍA DEL HABITAT</p> | <p align="center"><b>ACTA DE REUNIÓN</b></p> | <p>FECHA<br/>20/05/2025</p>  |
|   |  | <p>CÓDIGO<br/>PM02-FO299</p> |
|   |  | <p>VERSIÓN 4</p>             |

Documentación técnica solicitada:

En el marco del componente técnico, se estableció que la evaluación de los proyectos se soporta en la revisión de la documentación técnica aportada por el enajenador, la cual permite verificar de manera integral las condiciones físicas, urbanísticas y constructivas de las viviendas y del proyecto en general. Esta documentación constituye el insumo principal para validar el cumplimiento de los requisitos normativos y operativos del programa, así como para asegurar la coherencia entre la información registrada en la etapa de preventa y la ejecución posterior del proyecto.

La documentación técnica solicitada es la siguiente:

- a) Planos arquitectónicos y urbanísticos
- b) Memoria descriptiva
- c) Ficha técnica del proyecto
- d) Cronograma de obra
- e) Precios de vivienda
- f) Conceptos ambientales

Se enfatiza que la información registrada debe mantenerse durante todo el desarrollo del proyecto.

a. Modalidades de pago de la separación de viviendas

El Programa de Oferta Preferente, establece diferentes modalidades para el pago de los recursos asociados a la separación de cada vivienda, con el propósito de adaptarse a las condiciones y capacidades de los enajenadores. Estas modalidades definen el momento en el que se realiza el giro de los recursos y, a su vez, determinan el nivel de exigencia en los requisitos que deben cumplir los proyectos, especialmente en los componentes jurídico, financiero y técnico. De esta manera, se busca garantizar un equilibrio entre la flexibilidad para la vinculación de proyectos y la adecuada gestión del riesgo en la administración de los recursos públicos.

El programa establece tres modalidades para el pago de la separación de viviendas (10 SMMLV por vivienda):

Contra escrituración

- b) Pago al final del proceso.
- c) Menor exigencia en evaluación inicial.
- d) No requiere cumplimiento de indicadores financieros estrictos.

|   |                        |                      |
|---|------------------------|----------------------|
| <br><b>ALCALDÍA MAYOR<br/>DE BOGOTÁ D.C.</b><br>SECRETARÍA DEL HABITAT | <b>ACTA DE REUNIÓN</b> | FECHA<br>20/05/2025  |
|   |                        | CÓDIGO<br>PM02-FO299 |
|   |                        | VERSIÓN 4            |

#### Contra aprobación de garantías

- e) Pago anticipado.
- f) Requiere constitución de póliza de cumplimiento.
- g) Permite participación de empresas con menor capacidad financiera.

#### Contra giro de separación

- h) Pago anticipado.
- i) Requiere cumplimiento total de requisitos jurídicos, financieros y técnicos.

#### Requisitos para el giro anticipado de la separación

En aquellos casos en que el enajenador opta por modalidades de pago que contemplan el giro anticipado de los recursos correspondientes a la separación de las viviendas, se establecen una serie de requisitos que deben acreditarse previamente, con el fin de garantizar la viabilidad del proyecto y la adecuada destinación de los recursos públicos. Estos requisitos permiten verificar el avance real del proyecto, el cumplimiento de las condiciones financieras y jurídicas, así como la existencia de garantías suficientes que respalden la ejecución de las obligaciones adquiridas.

#### Requisitos que se deben acreditar para el giro anticipado

- j) Certificación de punto de equilibrio del proyecto
- k) Aprobación de crédito constructor (si aplica)
- l) Licencias urbanísticas aprobadas
- m) Transferencia del predio al patrimonio autónomo
- n) Constitución de pólizas
- o) Avance de obra mínimo del 10%
- p) Aprobación del trámite de enajenación

### **2.5. Niveles de subsidio y enfoque diferencial**

El Programa de Oferta Preferente, establece diferentes niveles de subsidio, definidos en función de las condiciones socioeconómicas de los hogares beneficiarios, con el propósito de facilitar el acceso a vivienda de interés social y prioritario. Este esquema incorpora un enfoque diferencial, mediante el cual se busca priorizar y brindar mayores apoyos a aquellos hogares que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad, reconociendo las barreras adicionales que enfrentan para acceder a una solución habitacional. De esta manera, el programa no solo promueve el acceso a vivienda, sino que también contribuye a la equidad en la asignación de los recursos

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
|  <p>ALCALDÍA MAYOR<br/>DE BOGOTÁ D.C.<br/>SECRETARÍA DEL HABITAT</p> | <p align="center"><b>ACTA DE REUNIÓN</b></p> | <p>FECHA<br/>20/05/2025</p>  |
|   |  | <p>CÓDIGO<br/>PM02-FO299</p> |
|   |  | <p>VERSIÓN 4</p>             |

El programa establece tres niveles de subsidio:

**Subsidio base – 10 SMMLV**

- a) Dirigido a hogares que cumplen requisitos generales.
- b) No requiere condiciones de vulnerabilidad.

**Subsidio intermedio – 20 SMMLV**

- a) Hogares con condiciones de vulnerabilidad.
- b) Deben contar con subsidio de caja de compensación.

**Subsidio máximo – 30 SMMLV**

- a) Hogares en condición de vulnerabilidad.
- b) No cuentan con subsidio de caja de compensación.

**Condiciones de vulnerabilidad**

El programa contempla unas condiciones de vulnerabilidad que permiten identificar a los hogares que requieren un mayor nivel de apoyo, con el fin de priorizar su acceso a los subsidios y fortalecer el enfoque diferencial en la asignación de los recursos.

Estas condiciones incluyen:


- a) Víctimas del conflicto
- b) Personas con discapacidad
- c) Mujeres cabeza de hogar
- d) Población LGBTI Q+
- e) Hogares en situación de violencia

Se aclara que todos los subsidios se asignan en igualdad de condiciones, sin priorización por monto.

**2.6. Proceso para hogares beneficiarios**

Etapas principales:

1. Inscripción (ferias, convocatorias o salas de ventas)
2. Validación de requisitos por la SDHT
3. Priorización de hogares
4. Validación de cierre financiero por el enajenador
5. Selección de vivienda
6. Registro en sistema
7. Asignación del subsidio

|   |                 |                      |
|---|-----------------|----------------------|
| <br>ALCALDÍA MAYOR<br>DE BOGOTÁ D.C.<br>SECRETARÍA DEL HÁBITAT   | ACTA DE REUNIÓN | FECHA<br>20/05/2025  |
|   |                 | CÓDIGO<br>PM02-FO299 |
|   |                 | VERSIÓN 4            |
| <b>2.7. Seguimiento, ejecución y cierre</b><br>El programa contempla etapas de seguimiento, ejecución y cierre orientadas a verificar el cumplimiento de los proyectos y garantizar la adecuada aplicación de los recursos públicos. La SDHT realiza el siguiente acompañamiento permanente: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Seguimiento técnico a obras</li><li>b) Validación de cronogramas</li><li>c) Apoyo en trámites</li></ul><br>Seguimiento al cierre del proceso: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Escrituración</li><li>b) Desembolso del subsidio</li><li>c) Legalización</li></ul><br><b>2.8. Espacio de preguntas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Se resolvieron inquietudes sobre:</li><li>b) Tiempo de desembolso (aprox. 20 días)</li><li>c) Obligatoriedad del informe de preventa</li><li>d) Manejo de proyectos no aprobados</li><li>e) Retrasos en ejecución y posibles prórrogas</li><li>f) Condiciones del punto de equilibrio</li></ul><br><b>3. COMPROMISOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Carolina Fernández compartirá la presentación de la capacitación.</li><li>b) Se programará una nueva capacitación sobre otro programa de subsidios</li></ul> |                 |                      |

|   |                 |                      |
|---|-----------------|----------------------|
| <br>ALCALDÍA MAYOR<br>DE BOGOTÁ D.C.<br>SECRETARÍA DEL HABITAT | ACTA DE REUNIÓN | FECHA<br>20/05/2025  |
|   |                 | CÓDIGO<br>PM02-FO299 |
|   |                 | VERSIÓN 4            |

ASISTENTES

✓ Aceptado

🗑

↶

↷

↺

📄

📧 Ocupado

🕒

📍

🔒

🔗 Viva Insights

👤

Unirse

Chatear

Virtual OFERTA PREFERENTE SDHT - CAPACITACION APOYO A LA CONSTRUCCIÓN

Confidencialidad

Carolina Fernandez Borda; Ignacio Andres Valencia Carvajal; Ana Judith Abreu Murcia; Angy Leonor Prieto Corredor; y 17 más

Seguimiento

Mié 25/03/2026, de 9:00 a 10:30

Programador

Reunión de Microsoft Teams

Desconocido

Reunión de Teams

Resumen de reunión

Resumen de la vista

Archivo

Transcripción

De: Carolina Fernandez Borda <carolina.fernandez@habitatbogota.gov.co>

Enviados: miércoles, 18 de marzo de 2026 3:27:45 p. m. (UTC) Coordinated Universal Time

Para: Carolina Fernandez Borda <carolina.fernandez@habitatbogota.gov.co>; Ignacio Andres Valencia Carvajal <ignacio.valencia@habitatbogota.gov.co>

Cc: Ana Judith Abreu Murcia <ana.abreu@habitatbogota.gov.co>; Angy Leonor Prieto Corredor <angy.prieto@habitatbogota.gov.co>; Hector Javier Grisales Gomez <hector.grisales@habitatbogota.gov.co>; Jorge Ivan Garzon Pinzon <jorge.garzon@habitatbogota.gov.co>; Laura Alejandra Carranza Carvajal <laura.carranza@habitatbogota.gov.co>; Angie Daniela Tirano Martinez <angie.tirano@habitatbogota.gov.co>; Julian Dario Bonilla Rios <julian.bonillar@habitatbogota.gov.co>; Jaime Olaya Amado <jaime.olaya@habitatbogota.gov.co>; Karla Ivette Gomez Hernandez <karla.gomez@habitatbogota.gov.co>; Luis Alejandro Fajardo Ramirez <luis.fajardo@habitatbogota.gov.co>; Julio Cesar Buitrago Vargas <julio.buitrago@habitatbogota.gov.co>; Fabiola Andrea Rodriguez Esquivel <fabiola.rodriguez@habitatbogota.gov.co>; Roberto Velasquez Velasquez <roberto.velasquez@habitatbogota.gov.co>; Sebastian Cortes Bravo <sebastian.cortes@habitatbogota.gov.co>; Nelson Alejandro Bohorquez Ruiz <nelson.bohorquez@habitatbogota.gov.co>; Sara Natalia Casallas Rodriguez <sara.casallas@habitatbogota.gov.co>; Yudy Carolina Muñoz Preciado <yudv.munoz@habitatbogota.gov.co>

Seguimiento

Organizador

Carolina Fernandez Borda

Enviado el Martes, 24/03/2026 a las 15:58

Asistentes

John Alexander Corredor Fonseca respondió "Aceptar"

Jaime Olaya Amado

Opcional

Karla Ivette Gomez Hernandez

Opcional

Luis Alejandro Fajardo Ramirez

Opcional

Julio Cesar Buitrago Vargas

Opcional

FE Fabiola Andrea Rodriguez Esquivel

Opcional

RV Roberto Velasquez Velasquez

Opcional

Nelson Alejandro Bohorquez Ruiz

Opcional

Sara Natalia Casallas Rodriguez

Opcional

Y Yudy Carolina Muñoz Preciado

Opcional

J John Alexander Corredor Fonseca

Opcional

Rechazado: 1



|   |                        |                      |
|---|------------------------|----------------------|
|  | <b>ACTA DE REUNIÓN</b> | FECHA<br>20/05/2025  |
|   |                        | CÓDIGO<br>PM02-FO299 |
|   |                        | VERSIÓN 4            |

**NOTA: EL ESPACIO DE FIRMAS PODRÁ SER REMPLAZADO EN LOS SIGUIENTES CASOS:**

1. Para reuniones virtuales se deberá anexar el listado de asistencia que se descarga del aplicativo donde se desarrolla la reunión y se evidencien los nombres de los participantes.
2. Para reuniones presenciales se deberá diligenciar los datos solicitados en este formato o se podrá anexar el listado de asistencia establecido en el Sistema de Gestión de la Entidad.
3. Para reuniones mixtas se deberá anexar el listado de asistencia del aplicativo y el establecido en el Sistema de Gestión de la Entidad.
4. En caso de reuniones externas en cualquier modalidad, donde la entidad no cuente con el listado de asistencia se deberá anexar evidencia de la citación por medio de correo electrónico institucional, registrando este documento únicamente como una ayuda de memoria.

**Aviso tratamiento de datos:** La Secretaría Distrital del Hábitat almacenará y hará uso de sus datos personales con la exclusiva finalidad de cumplir con su objetivo social de conformidad con la ley, y así adelantar distintos procesos internos tales como: actividades administrativas, académicas, gestión del territorio urbano y rural, desarrollo integral de los asentamientos, estructuración de subvenciones para mejoramiento de vivienda entre otros.

Con la suscripción de este documento se entiende que autoriza la inclusión de sus datos personales en la base de datos de la Secretaría Distrital del Hábitat, con el fin de ser utilizados para cumplir los objetivos antes descritos y ser transferidos a terceros en el marco de las actividades de vivienda y hábitat.