

Bogotá D.C.

Señora:

LUZ MIRIAM CORDOBA CRISTANCHO

Dirección Electrónica: mariana1996c@gmail.com

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

**Asunto:** RESPUESTA A RADICADO NO. 1-2026-27551

Respetada Luz Miriam, cordial saludo.

Esta Secretaría recibió la petición relacionada en el asunto en la cual manifiesta que "(...) Yo, *LUZ MIRIAM CORDOBA CRISTANCHO*, identificada con Cedula de Ciudadania No 1.023.950.992, solicito respetuosamente orientacion y orientacion respecto a la postulacion al Subsidio Distrital de Vivienda Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar, conforme a la Resolucion 262 de 2024 (modificada por Resolucion 500 de 2024). CONTEXTO DE LA SOLICITUD: 1. Soy compradora de inmueble en Proyecto El Campo - Etapa 1 (constructora MARVAL S.A.), Torre 02, Apto 4005. 2. Mi cierre financiero incluye: Credito hipotecario BANCO DAVIVIENDA (\$51.963.653) Subsidio Caja Compensacion COMFACUNDI (\$52.527.150) + Subsidio Distrital (en tramite). 3. El 04 de mayo de 2026 entregue documentacion completa a la constructora para postulacion ante Habitat. 4. La escrituracion esta programada para junio de 2026 (plazo critico para validacion de subsidio). PROBLEMA PRESENTADO: A pesar de que la documentacion fue entregada hace MAS DE 15 DIAS y ya fue corregida (13 de mayo), la CONSTRUCTORA MARVAL S.A. AUN NO HA RADICADO mi postulacion ante el Fondo de Vivienda del Distrito. (...) MIS PREGUNTAS: 5. ¿Existe plazo máximo permitido por ley para que una constructora radique la postulación tras recibir documentación del comprador? 6. ¿Si la constructora incumple radicación, puedo radicar directamente yo ante Hábitat la solicitud de postulación? 7. ¿Cuál es el procedimiento si hay demora imputable a la constructora? 8. ¿Hay riesgo de que pierda el subsidio por retraso en radicación? SOLICITUD FORMAL: Le solicito formalmente: 1. Orientación jurídica sobre mis derechos como postulante y procedimientos ante incumplimiento de constructora. 2. Confirmación de si es viable que yo proceda a radicar directamente ante Hábitat si Marval continua sin hacerlo. 3. Información sobre protecciones o tramites de excepción para casos donde la demora es imputable a terceros (la constructora). (...)" a la cual se brinda respuesta dentro del término legal establecido para el efecto, en el marco de las funciones de la Dirección de Financiación de Vivienda establecidas en el artículo 19 del Decreto Distrital 653 del 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat," así:

En atención a la comunicación radicada ante esta Secretaría, mediante la cual solicita orientación relacionada con el proceso de eventual postulación al programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”, nos permitimos informar lo siguiente:

Una vez realizada la validación en el Sistema Único de Acceso a la Vivienda – SUAV, no se evidenció registro de postulación radicada a su nombre en el proyecto “El campo” desarrollado por Constructora Marval SAS.

Ahora bien, respecto de sus preguntas:

***“(…) ¿Existe plazo máximo permitido por ley para que una constructora radique la postulación tras recibir documentación del comprador? (…)”***

La reglamentación vigente del programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar” no establece un término específico aplicable a las constructoras o enajenadores para realizar la radicación de la postulación, una vez recibida la documentación por parte del hogar.

No obstante, es importante precisar que la postulación de los hogares debe adelantarse conforme a los procedimientos, requisitos y condiciones establecidos en la reglamentación vigente del programa, teniendo en cuenta que la eventual asignación del subsidio se encuentra sujeta al cumplimiento de los requisitos habilitantes, al proceso de validación adelantado por la Secretaría Distrital del Hábitat y a la disponibilidad de recursos y cupos de la oferta institucional vigente.

***“(…) ¿Si la constructora incumple radicación, puedo radicar directamente yo ante Hábitat la solicitud de postulación? (…)”***

No. De acuerdo con el procedimiento operativo del programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”, la postulación al subsidio debe ser gestionada por el hogar directamente a través del constructor o enajenador del proyecto de vivienda, mediante la entrega de la documentación requerida para el programa, quien será el encargado de efectuar el cargue y radicación de la información ante la Secretaría Distrital del Hábitat.

***“(…) ¿Cuál es el procedimiento si hay demora imputable a la constructora? (…)”***

Frente a situaciones relacionadas con demoras en la gestión documental o en la radicación de postulaciones por parte de la constructora, corresponde al hogar requerir directamente al constructor o enajenador del proyecto la información y actuaciones relacionadas con el trámite.

En este sentido, la Secretaría Distrital del Hábitat no tiene competencia para intervenir en las actuaciones contractuales, comerciales u operativas que se surtan entre particulares, ni para ordenar a una constructora la radicación de una postulación.

No obstante, teniendo en cuenta los hechos expuestos en su comunicación y su manifestación de contar con los requisitos exigidos, procederemos a trasladar su solicitud a la Constructora MARVAL SAS, desarrollador del proyecto “El Campo”, para que pueda brindarle una respuesta directa, y se evalúe la viabilidad de su postulación.

***“(…) ¿Hay riesgo de que pierda el subsidio por retraso en radicación? (…)”***

El programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar” tiene por objeto facilitar el acceso a una solución de vivienda nueva mediante la asignación de un subsidio distrital de vivienda a hogares que cumplan los requisitos establecidos en la reglamentación vigente del programa, contenidos en la Resolución 293 de 2026, y surtan satisfactoriamente el proceso de postulación y validación correspondiente.

En ese sentido, la asignación del subsidio se encuentra sujeta al cumplimiento integral de los requisitos del programa, a la validación que adelante la Secretaría Distrital del Hábitat una vez el hogar sea postulado por el constructor o enajenador del proyecto y a la disponibilidad de recursos y cupos definidos para la oferta institucional vigente.

Por lo anterior, mientras no exista una postulación radicada ante la Secretaría Distrital del Hábitat, no es posible adelantar el proceso de validación de requisitos del hogar ni emitir un pronunciamiento respecto de una eventual asignación del subsidio en el marco del programa.

Frente a su solicitud formal

***“(…) Orientación jurídica sobre sus derechos como postulante y procedimientos ante un eventual incumplimiento de la constructora. (…)”***

La Secretaría Distrital del Hábitat informa que la gestión de comercialización, recolección documental y trámite de postulación adelantado por constructoras o enajenadores corresponde a actuaciones realizadas entre particulares.

En consecuencia, cualquier inconformidad relacionada con presuntos incumplimientos, demoras o actuaciones atribuibles a la constructora deberá ser puesta en conocimiento directamente de dicha

sociedad, sin perjuicio de las acciones que considere procedentes ante las autoridades competentes.

***“(...) Confirmación sobre la viabilidad de radicar directamente ante Hábitat si la constructora no realiza el trámite. (...)”***

De conformidad con el procedimiento vigente del programa, la radicación de postulaciones debe ser realizada por el constructor o enajenador del proyecto de vivienda, razón por la cual actualmente no es posible, la radicación directa por parte de los hogares ante esta Secretaría.

***“(...) Información sobre protecciones o trámites de excepción para casos donde la demora sea imputable a terceros. (...)”***

De conformidad con el procedimiento operativo del programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”, la postulación de los hogares debe ser realizada por el constructor o enajenador del proyecto de vivienda, quien es el encargado de efectuar el cargue y radicación de la documentación correspondiente ante la Secretaría Distrital del Hábitat.

En ese sentido, corresponde al constructor o enajenador realizar el registro y cargue de la información en el Sistema Único de Acceso a la Vivienda – SUAV de la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme con lo establecido en la reglamentación vigente. Una vez se complete este proceso, la Entidad inicia la verificación del cumplimiento de los requisitos, así como las validaciones técnicas y jurídicas correspondientes.

No obstante lo anterior, se informa que el proyecto “El Campo”, desarrollado por la constructora MARVAL S.A., se encuentra inscrito en el programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”, razón por la cual los hogares interesados podrán surtir el proceso de postulación al subsidio, siempre que se cumplan las condiciones, requisitos y procedimientos establecidos en la reglamentación vigente del programa.

Ahora bien, conforme al procedimiento operativo definido para la referida oferta institucional, corresponde al constructor o enajenador adelantar la gestión de postulación del hogar interesado ante la Secretaría Distrital del Hábitat. En consecuencia, la Entidad no puede intervenir directamente ni exigir al particular la radicación de la postulación, por tratarse de actuaciones derivadas de relaciones jurídicas entre particulares.

Dicho lo anterior, procedemos a poner en su conocimiento las características, forma de acceder, monto a subsidiar del programa, el cual se encuentra encaminada entre otros, a beneficiar a grupos poblacionales vulnerables, con bajos recursos económicos y madres cabeza de familia entre otros.

### **Programa “Reactiva Tu Compra, Reactiva Tu Hogar”:**

Es un programa de Subsidio Distrital de Vivienda, reglamentado por la Resolución 293 de 2026, Esta iniciativa consiste en el otorgamiento de un Subsidio Distrital de Vivienda por valor de hasta 10 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), que facilita el cierre financiero de los hogares de menores ingresos y les permite adquirir una vivienda de interés social y prioritario.

En el siguiente enlace podrá encontrar la información de interés relacionada con este programa: <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/tramites-servicios/acceso-vivienda/reactiva-tu-hogar>.

Importante indicar que, para el programa de Reactiva, el registro de constructoras enajenadoras, y la postulación de hogares por parte de estas, se puede realizar en cualquier momento hasta agotar los recursos asignados para cubrir dicho subsidio.

### **Requisitos para acceder al subsidio:**

En ese orden de ideas, su hogar para acceder al subsidio en el marco del programa en mención deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. La persona que ostente la condición de jefe de hogar debe ser mayor de edad.
2. La sumatoria de los ingresos mensuales de los integrantes del hogar no debe ser superior a lo equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).
3. La vivienda que el hogar desee adquirir deberá ubicarse en alguno de los proyectos aprobados por la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco del programa.
4. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, excepto cuando el subsidio otorgado haga parte del cierre financiero para la compra del inmueble postulado en el programa “Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar”, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, así como en los casos en los que el beneficiario acredite la restitución del subsidio a la respectiva entidad otorgante.
5. Ningún integrante del hogar debe ser propietario de un inmueble en el territorio nacional, salvo las siguientes excepciones:

- a) Ser propietario de una cuota y/o porcentaje de un inmueble, cuyo valor sea inferior al valor del subsidio otorgado en el programa.
- b) Ser propietario de un inmueble en el lugar de desplazamiento para el caso de hogares víctimas del conflicto armado interno.

### ¿Cómo acceder al programa?:

Así mismo, es importante mencionar que para acceder a este programa el hogar requiere:

- 1) Dirigirse a la sala de ventas del proyecto de vivienda de su preferencia.
- 2) El enajenador le ayudará al hogar a realizar su postulación al subsidio, a través del enlace dispuesto en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat. Para ello, es necesario que el proyecto de vivienda esté previamente inscrito y aprobado en el programa.
- 3) La Secretaría Distrital del Hábitat validará que la información registrada en la postulación y los documentos solicitados cumplan con los requisitos establecidos.
- 4) Si el hogar cumple con todos los requisitos y se cuenta con disponibilidad presupuestal, la Secretaría Distrital del Hábitat expedirá la resolución de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda que acreditará al hogar como beneficiario del programa.

Sin otro particular, la Secretaría Distrital del Hábitat le recuerda que todos los trámites y servicios que ofrece la entidad son totalmente gratuitos. Evite recurrir a intermediarios para acceder a información y caer en manos de quienes ejercen prácticas inescrupulosas. Ante cualquier irregularidad no dude en generar las respectivas quejas y denuncias a través de cualquiera de nuestros canales de atención habilitados actualmente: Línea 195, Sistema Distrital de Quejas y Soluciones Bogotá te Escucha, y correo electrónico: [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co).

Cordialmente,

**LESLIE DIAHANN MARTINEZ LUQUE**  
**DIRECCION DE FINANCIACION DE VIVIENDA**

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: SARA MILENA AGUIRRE BARRERA - DIRECCION DE FINANCIACION DE VIVIENDA

Revisó: DANIEL MAURICIO GARCIA GARCIA-SUBSECRETARIA DE VIVIENDA

Aprobó: LESLIE DIAHANN MARTINEZ LUQUE