

Bogotá D.C.

Señora:

LAURA CAMILA MEDELLÍN ROMERO
Dirección Electrónica: kamila-almaximo@hotmail.com
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: RESPUESTA AL RADICADO NO. 1-2026-28206

Respetada Laura, cordial saludo,

Esta Secretaría recibió la petición relacionada en el asunto, en la cual manifiesta lo siguiente: "(...) Actualmente me encuentro en proceso de escrituración del inmueble correspondiente a la Etapa 4 Torre 4 Apartamento 704, teniendo programada la firma de escritura para el mes de junio de 2026. He realizado pagos aproximados por valor de \$45.295.000 correspondientes a cuota inicial y adicionalmente cuento con gestión adelantada para el crédito hipotecario requerido para la compra del inmueble. Teniendo en cuenta mi condición de madre cabeza de familia y la necesidad de completar el cierre financiero, solicité respetuosamente a la constructora ser postulada al subsidio 'Reactiva Tu Compra', considerando que cumplo con los requisitos establecidos para acceder al programa. Sin embargo, la constructora manifestó que no realizará dicha postulación y adicionalmente me informa sobre posibles consecuencias contractuales y económicas relacionadas con presunto incumplimiento o desistimiento, pese a que mi voluntad siempre ha sido continuar con la adquisición del inmueble (...)", 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 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat", así:

Realizada la consulta correspondiente en el Sistema Único de Acceso a la Vivienda (SUAV), esta Secretaría confirma que el proyecto HÁBITAT BOSA 63 de la constructora PROYECTOS HG S.A.S. se encuentra debidamente inscrito y habilitado para la postulación de hogares en el programa "Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar", reglamentado por la Resolución 293 de 2026.

Es fundamental precisar que la inscripción de un proyecto en el programa es un acto voluntario del enajenador, quien decide libre y autónomamente vincularse al mismo. Es decir, no es esta Secretaría quien inscribe proyectos de oficio ni quien conmina a las constructoras a participar, sino que son estas las que, por decisión propia, solicitan su registro ante la entidad y, con ello, asumen las obligaciones derivadas del reglamento operativo, entre ellas, la de gestionar la postulación de los hogares compradores que manifiesten su interés en acceder al subsidio. En consecuencia, la responsabilidad frente al proceso de postulación recae íntegramente en la constructora enajenadora, quien es la única habilitada para iniciarlo a través del SUAV.

De conformidad con la reglamentación operativa del programa, el proceso de postulación de hogares debe ser adelantado por el enajenador inscrito a través del SUAV. La actuación de esta

Secretaría se activa únicamente una vez la postulación ha sido radicada por la constructora: a partir de ese momento, la entidad valida la información registrada, verifica el cumplimiento de los requisitos del hogar y, si estos se acreditan y existe disponibilidad presupuestal, expide la resolución de asignación del subsidio. Dicho de otro modo, esta Secretaría no interviene en la etapa previa a la postulación, pues esta corresponde en su totalidad al enajenador. No existe mecanismo alguno que permita al hogar comprador postularse de manera directa e independiente, ni facultad de esta entidad para sustituir o suplir la actuación que corresponde a la constructora en dicha etapa.

Ahora bien, frente a las advertencias formuladas por la constructora respecto a presuntas consecuencias contractuales o económicas por un eventual incumplimiento o desistimiento, es preciso señalar que la solicitud de postulación al subsidio distrital de vivienda no constituye, por sí misma, una manifestación de desistimiento ni un incumplimiento del negocio jurídico de compraventa. Por el contrario, el programa "Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar" tiene como propósito complementar el cierre financiero de los hogares de menores ingresos para permitirles culminar de manera exitosa la adquisición del inmueble. En su caso particular, conforme a lo expuesto en la petición, su voluntad inequívoca ha sido la de continuar con el proceso de compra, encontrándose en etapa avanzada de escrituración y con un crédito hipotecario en gestión, lo que reafirma que la postulación al subsidio se enmarca dentro del cumplimiento del contrato y no de su terminación.

En consecuencia, el argumento esgrimido por la constructora no encuentra sustento en la reglamentación del programa: la inscripción voluntaria del proyecto ante esta Secretaría es un acto independiente de los acuerdos contractuales suscritos con los compradores, y no puede válidamente invocarse cláusula contractual alguna, ni la amenaza de consecuencias económicas, como justificación para negar la postulación de un hogar interesado, cuando fue la propia constructora quien eligió inscribir el proyecto y quien, con ello, generó en los compradores la expectativa legítima de acceso al subsidio.

No obstante lo anterior, esta Secretaría no cuenta con facultades coercitivas o sancionatorias frente a las constructoras en el marco de este programa. Dado que la situación descrita se origina en una conducta de la constructora que escapa al ámbito de competencia directa de esta entidad, se informa a la peticionaria que dispone de los siguientes mecanismos para la defensa de sus derechos:

En primer lugar, en tanto la negativa de la constructora puede constituir una vulneración de los derechos del consumidor y un incumplimiento de las condiciones ofrecidas al momento de la separación del inmueble, usted podrá acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio, entidad competente para conocer conflictos entre consumidores y constructoras en materia de vivienda, y solicitar la correspondiente actuación de inspección, vigilancia y control.

En segundo lugar, si usted considera que la negativa de la constructora está vulnerando de manera directa e inminente sus derechos fundamentales, particularmente el derecho a la vivienda digna y el derecho a la igualdad en el acceso a programas de subsidio, con mayor razón en su condición de

madre cabeza de familia, podrá interponer acción de tutela ante los jueces competentes, señalando a la constructora como entidad accionada, con fundamento en que su conducta omisiva impide materialmente el ejercicio de derechos que el ordenamiento jurídico busca proteger a través de estos programas de política pública habitacional.

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.

Cordialmente,

LESLIE DIAHANN MARTINEZ LUQUE
DIRECCION DE FINANCIACION DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: MARIA ALEJANDRA ESCOBAR RICO - DIRECCION DE FINANCIACION DE VIVIENDA
Revisó: DANIEL MAURICIO GARCIA GARCIA-SUBSECRETARIA DE VIVIENDA
Aprobó: LESLIE DIAHANN MARTINEZ LUQUE