

MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS


Entidad que lidera la regulación	Secretaría Distrital del Hábitat
Nombre del Director /Jefe Oficina Jurídica	Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín
Nombre del Director /Jefe dependencia que lidera la regulación	Nelson Yovany Jiménez González
Fecha/s de publicación del proyecto de acto administrativo en la página web	Del 2 al 9 de marzo de 2022
Fecha/s de consulta pública y presentación de observaciones	El Proyecto de modificación de los Decretos 213 de 2020 y 145 de 2021 se publicó en la página web de la entidad y en la plataforma Distrital Legalbog el 2 de marzo de 2022 al 9 de marzo de 2022. Se recibieron observaciones de las siguientes entidades: *CAMACOL: 9 marzo de 2022, con alcance enviado el 11 de marzo de 2022.


N°	Observantes	Texto del Proyecto de Decreto	Observaciones presentadas	Respuesta a Observaciones	Acoge observación/es (Si o No)
1	CAMACOL Bogotá y C/marca	<p>Artículo 1.- Modificar el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual quedará así: Parágrafo 1: El incumplimiento de esta disposición por parte de las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá, dará lugar a la imposición de multas sucesivas, en el marco de las competencias de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto 078 de 1987 y la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y las normas que la reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan.</p>	<p>SANCIONES AL DEBER DE INFORMACIÓN DE PREVENTAS: Es necesario ajustar la redacción del artículo 1 modificatorio del parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto distrital para que el mismo ofrezca mucha claridad en estos asuntos: (i) ¿si un desarrollador incumple el termino de 15 días previos a la comercialización al público del proyecto para informar a la SDHT del inicio de preventas, la sanción empieza a contar desde el día 16?, lo anterior dado que la redacción propuesta para modificar el artículo indica que "El incumplimiento de esta disposición por parte de las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá, dará lugar a la imposición de multas sucesivas (...), con lo cual al ser el verbo rector "dará lugar" se entiende que la imposición de multas se da de forma automática vencido el término de los 15 días, se sugiere mantener la redacción vigente por cuanto la misma si refiere el inicio de un proceso de investigación que en todo caso terminará en una sanción; (ii) Referir la norma en donde se encuentra el procedimiento objetivo cuando hay lugar a una investigación, pero insistimos que al modificar el verbo rector no es claro si hay lugar a una sanción o a un proceso de investigación; (iii) Referir con claridad si las multas son diarias, mensuales o corresponden a un único valor luego de la graduación de sanciones de que trata el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011; (iv) Señalar el mecanismo mediante el cual la SDHT comunicará si el desarrollador es sujeto de sanciones con su respectiva motivación.</p>	<p>Se acoge la observación parcialmente, ajustando la redacción de la siguiente manera:</p> <p><i>"Artículo 1.- Modificar el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual quedará así:</i></p> <p><i>"Parágrafo 1: El incumplimiento en la presentación del informe de preventas por parte de las constructoras, promotores y desarrolladores de proyectos de vivienda en Bogotá, dará lugar al proceso de investigación e imposición de multas, en el marco de las competencias asignadas a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto 078 de 1987 y la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, y las normas que la reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan.</i></p> <p><i>El procedimiento para la imposición de la sanción y los aspectos relacionados con la graduación de las multas se realizará de acuerdo con el proceso general establecido en la Ley 1437 de 2011 y sus modificaciones o adiciones."</i></p> <p>El ajuste de la redacción reafirma que se surte el Procedimiento Administrativo General establecido en la Ley 1437 de 2011 y sus modificaciones. Respecto a la tasación de las multas se debe surtir la graduación de las sanciones establecidas en el artículo 50 de la misma ley.</p>	SI
2	CAMACOL Bogotá y C/marca	<p>Artículo 2.- Modificar y adicionar un parágrafo transitorio al artículo 5 del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual quedará así: Artículo 5-Monto de Separación. El monto de separación por unidad habitacional será equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año de separación. Los recursos por concepto de separación se transferirán dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del instrumento que define la Secretaría Distrital del Hábitat.</p>	<p>ELIMINACIÓN DEL TÉRMINO PARA SUSCRIBIR EL INSTRUMENTO DE SEPARACIÓN: En este punto, adicional a nuestras observaciones del 9 de marzo proponemos:</p> <p>(i) Dejar expreso un término máximo para la suscripción del instrumento de separación, el cual no debería ser mayor a 30 días hábiles, en ese sentido se sugiere mantener los mismos 15 días hábiles, prorrogables por otros 15 días hábiles cuando existan situaciones sobrevinientes, caso fortuito o fuerza mayor que motiven objetivamente la necesidad de tal prórroga.</p> <p>(ii) Dejar expreso que tal prórroga debe formularse mediante un acto administrativo por parte de la SDHT que admita algún tipo de recurso legal, para que el desarrollador pueda reponer el termino de prórroga propuesto y así garantizar la concertación entre las partes.</p> <p>(iii) Que dicho término de los 15 días hábiles tenga su inicio a partir de la entrega de los documentos necesarios para la suscripción del instrumento de separación (contrato de fiducia o de encargo de preventas, formularios o información para la vinculación de la fiduciaria del proyecto reservado, así como del desarrollador a Fidupopular) y no desde la comunicación por parte de la SDHT de su intención de reserva, tal como esta actualmente el decreto 213 de 2020.</p> <p>(iv) Listar en detalle cuales son esos documentos que deben aportar el desarrollador y/o la fiduciaria administradora del encargo de preventas del proyecto inmobiliario para que se proceda con la suscripción del documento de separación, de modo que se tenga certeza de la documentación requerida y con ello se optimicen los tiempos.</p>	<p>Se acoge la observación parcialmente, ajustando la redacción de la siguiente manera:</p> <p><i>"Artículo 2. - Modificar y adicionar un parágrafo transitorio al artículo 5 del Decreto Distrital 213 de 2020, el cual quedará así:</i></p> <p><i>Artículo 5- Monto de Separación. El monto de separación por unidad habitacional será equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año de separación. Los recursos por concepto de separación se transferirán dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la suscripción del instrumento que define la Secretaría Distrital del Hábitat. El instrumento será suscrito durante los dos (2) meses siguientes contados a partir de la entrega de la documentación requerida para tal fin por parte de todos los intervinientes, plazo que podrá ser prorrogado hasta por un término igual."</i></p> <p>El establecimiento de este término para la suscripción del instrumento es consecuencia de la experiencia que ha tenido el Programa durante sus meses de operación, ya que se ha evidenciado que las partes requieren un tiempo mayor para la socialización del contenido, revisión jurídica, creación del modelo operativo para el traslado de recursos (en el caso de las fiducias de preventas), entre otras.</p> <p>Sin embargo, es importante precisar que la comunicación que manifiesta la decisión del Comité Fiduciario de separación de unidades habitacionales es un compromiso por parte de la Secretaría ante la constructora y desde ese mismo momento se inician todas las gestiones correspondientes a la vinculación de hogares a las unidades de vivienda separadas.</p>	SI

3	CAMACOL Bogotá y C/marca	General del programa	<p>HOGARES BENEFICIARIOS: Surge por parte de nuestros afiliados las siguientes inquietudes en esta materia: (i) En qué momento conoce el desarrollador el valor del subsidio al que puede acceder el hogar priorizado; (ii) ¿Qué pasa si un hogar se postula con un integrante transgénero en su núcleo familiar, pero en el transcurso del tiempo cambia de condiciones?</p>	<p>i) La Secretaría Distrital del Hábitat identificará el monto del subsidio de cada hogar potencialmente beneficiario del subsidio en el listado que comparta con el constructor para la validación del cierre financiero.</p> <p>ii) Se ajusta la redacción del artículo 14 del Decreto 145, respecto de las condiciones de los hogares para el acceso a un monto diferencial de subsidio:</p> <p>i.Postulante(s) víctima(s) del conflicto armado interno. ii.Hogares con algún integrante en situación de discapacidad con certificado en escala moderada, severa o completa, según la normatividad vigente. iii.Postulante(s) perteneciente(s) a alguna minoría étnica. iv.Mujeres cabeza de familia reincorporadas. v.Mujeres cabeza de familia que estén o hayan estado en riesgo de feminicidio o violencia intrafamiliar. vi.Postulante(s) transgénero y/o trans sexuales</p> <p>Además, se aclara que las condiciones del hogar se validan en el momento de la asignación del subsidio, sin embargo, en la resolución de asignación se incluyen las condiciones de pérdida de ejecutoria del acto administrativo.</p>	NO
4	CAMACOL Bogotá y C/marca	General del programa	<p>MODIFICACIÓN DE LOS DEMÁS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE REGLAMENTAN EL PROGRAMA DE ESQUEMA DE OFERTE PREFERENTE: <i>En la medida en que el programa tiene como marco jurídico el Decreto 213 de 2020, la Resolución 479 de 2021 y la Resolución 756 de 2021, todos ellos deberán ser sujetos de modificación. Sin embargo, no se evidencia que en la propuesta de modificación se refiera la necesidad de tales modificaciones, ni el término en la que SDHT lo realizaría con lo cual podría generarse contradicciones en el marco reglamentario, ocasionando a su vez dificultades en la implementación del programa. Adicionalmente a las observaciones anteriores, quisiéramos aprovechar la oportunidad para reiterar algunos aspectos que hemos compartido con la Secretaría Distrital del Hábitat que consideramos importantes tener en cuenta para facilitar la ejecución del programa de oferta preferente, con el objetivo de ofrecer mayor claridad en la implementación de la norma y optimizar tiempos en la dinámica de los proyectos inmobiliarios.</i></p>	<p>No es objeto de respuesta para el presente proyecto de decreto, sin embargo, la observación se analizará dentro de las modificaciones que se deban sutir al reglamento operativo del programa.</p>	NO
5	CAMACOL Bogotá y C/marca	General del programa	<p>LISTADO DE HOGARES BENEFICIARIOS: <i>Reiteramos la solicitud de inclusión de un párrafo en el artículo 26 de la Resolución 479 de 2021 así: "Párrafo: En el evento en que la Secretaría Distrital del Hábitat no envíe la comunicación con el listado de hogares beneficiarios seleccionados para este programa de esquema de oferta preliminar en este tiempo, el constructor, desarrollador o promotor quedará facultado para iniciar la comercialización de las unidades habitacionales inicialmente separadas de manera autónoma e independiente." Adicionalmente, la facultad que indica que la Secretaría Distrital del Hábitat debe enviar un nuevo listado de hogares al constructor, cuando este haya agotado el inicialmente enviado por la secretaria, debe ser previamente informada al constructor. Realizarlo de forma discrecional genera una incertidumbre y hasta un desequilibrio en la normal comercialización del proyecto inmobiliario, dado que el constructor proyecta su comercialización con base en hechos ciertos y previamente conocidos.</i></p>	<p>No es objeto de respuesta para el presente proyecto de decreto, sin embargo, la observación se analizará dentro de las modificaciones que se deban sutir al reglamento operativo del programa.</p>	NO

6	CAMACOL Bogotá y C/marca	<p>Artículo 51.- Monto de Separación. del artículo 3 del presente Decreto.</p> <p>"Parágrafo 2. En aquellos casos en los que el hogar beneficiario acceda a un monto de subsidio distrital superior a diez (10) SMLMV, se transferirá el saldo del subsidio previa radicación en la Secretaría Distrital del Hábitat de la escritura pública del inmueble debidamente registrada</p>	<p>SALDO DEL SUBSIDIO: En los artículos 5 del Decreto 213 de 2020 y la Resolución 479 de 2021, se sugiere precisar la condición para que la SDHT instruya el desembolso del subsidio que supere los 10 SMLMV. Proponemos que tal condición debe ser la boleta de ingreso a registro, por parte de los desarrolladores, promotores o constructores, lo que acredita la radicación ante la Superintendencia de Notariado y Registro de la primera copia de la escritura pública que contiene el negocio de la compraventa para su correspondiente inscripción. Lo anterior, porque como lo sugerimos en nuestra posición gremial del 13 de abril de 2021, deben implementarse acciones de mejora que permitan optimizar los tiempos, recursos y trámites en el flujo de actividades de un proyecto inmobiliario.</p>	<p>No se acoge: Es importante resaltar que el registro tiene la función de ser un instrumento público que garantiza la seguridad jurídica de las condiciones del inmueble frente a todos los terceros interesados, por tal razón la escritura debe estar debidamente registrada, para validar que no haya sido objeto de corrección o aclaración por cualquier error que la oficina de registro observe en el instrumento.</p>	NO
7	CAMACOL Bogotá y C/marca	General del programa	<p>SOLICITUD DE INFORMES PERIÓDICOS: Se reitera la necesidad de unificar en un solo actor, de los que participan en todo el proceso del esquema de oferta preferente por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, quién es el facultado para solicitar informes periódicos al constructor, facultar a múltiples órganos implica que cada actor quiera solicitar informes generando con ello un desgaste administrativo al constructor.</p>	No es objeto de respuesta para el presente proyecto de decreto, sin embargo, la observación se analizará dentro de las modificaciones que se deban sutir al reglamento operativo del programa.	NO
8	CAMACOL Bogotá y C/marca	General del programa	<p>ELECCIÓN DE HOGARES PRIORIZADOS: En este aspecto reiteramos la propuesta de incluir en el artículo 21: "Parágrafo: En el evento en que la Secretaría Distrital del Hábitat no envíe la comunicación con el listado de hogares beneficiarios seleccionados para este programa de esquema de oferta preliminar en este tiempo, el constructor, desarrollador o promotor quedará facultado para iniciar la comercialización de las unidades habitacionales inicialmente separadas de manera autónoma e independiente. ", lo anterior para ofrecer mayor certeza y claridad en esta materia.</p>	No es objeto de respuesta para el presente proyecto de decreto, sin embargo, la observación se analizará dentro de las modificaciones que se deban sutir al reglamento operativo del programa.	NO

840


SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN
SUBSECRETARIA JURÍDICA


NELSON YOVANY JIMÉNEZ GONZÁLEZ
SUBSECRETARIO DE GESTIÓN FINANCIERA