DECRETOS DE 2015

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Decreto Número 158 (Mayo 4 de 2015)

”Por medio del cual se definen los instrumentos para la generación de oferta pública de vivienda con enfoque diferencial”

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
En uso de sus atribuciones legales y en particular las que le confiere el artículo 38, y el artículo 39 del Decreto Ley 1421 de 1993 y,**

CONSIDERANDO:

Que el artículo 13 de la Carta Constitucional define que todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, que el Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. Así mismo, consagra la protección especial de aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.

Que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas de vivienda.

Que tal como lo indica la Sentencia C-359 de 2013. El derecho a la vivienda digna que se contempla como un derecho de todos los colombianos le asigna al

Estado la tarea de *“fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda, que se define como aquel que se dirige a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de residencia adecuado, propio o ajeno, que ofrezca unas condiciones suficientes para que sus habitantes puedan realizar su proyecto de vida de manera digna. Comprometiendo significativamente el principio y deber de solidaridad social”*.

Que la Corte Constitucional mediante la Sentencia C - 936 de 2003 al resolver la demanda contra el artículo 1º de la ley 795 de 2003 *“Por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones”*, precisó el alcance que tiene el derecho a la vivienda digna frente a los tratados sobre derechos humanos que obligan al Estado colombiano, y al respecto señaló:

“(…) El artículo 93 de la Constitución dicta que los derechos constitucionales deben interpretarse de conformidad con los tratados sobre derechos humanos ratificados por Colombia. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece en el parágrafo 1 del artículo 11 que “los Estados Partes... reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados...”. Por tratarse de un tratado de derechos humanos ratificado por Colombia, resulta pertinente tomar nota de la interpretación que de dicha disposición ha adoptado su intérprete autorizado: el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas.(…)”

Por otra parte, tales consideraciones obligan a aceptar que el acceso a la vivienda digna no se refiere exclusivamente a la financiación de la propiedad sobre la vivienda, pues expresamente se protegen todas las formas de tenencia de la vivienda. De lo anterior surge que corresponde al Estado diseñar varias estrategias financieras y de

situación de recursos para atender distintas modalidades de tenencia de la vivienda y no limitarse a asegurar la propiedad sobre los inmuebles. Así, si el Estado garantiza a sus habitantes el arriendo de inmuebles destinados a vivienda –con todas las condiciones antes anotadas –, habrá cumplido con las obligaciones derivadas del Pacto. Tales modalidades resultan especialmente importantes a la hora de considerar los costos de la vivienda y las dificultades de acceso derivadas del mismo. Así mismo, resulta decisivo para controlar métodos de financiación que conduzcan a impedir a la población, especialmente la más pobre y vulnerable, el goce de su derecho.” (Negrilla fuera de texto).

Que la Corte Constitucional en Sentencia T-736 de 2013, dispuso respecto de los sujetos de especial protección constitucional: *“Al respecto, la Corte Constitucional ha señalado como sujetos de especial protección a los niños y niñas, a las madres cabeza de familia, a las personas en situación de discapacidad, a la población desplazada, a los adultos mayores, y todas aquellas personas que por su situación de debilidad manifiesta los ubican en una posición de desigualdad material con respecto al resto de la población”.*

Que el artículo 5º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, dispone que *“Se entiende por solución de vivienda, el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro”.*

Que el Decreto Nacional 1168 de 1996 estableció, en su artículo 1º, que los subsidios para vivienda de interés social que los municipios decidan otorgar son complementarios al subsidio nacional de vivienda y podrán ser entregados en dinero o en especie, según lo determinen las autoridades municipales competentes, y en su artículo 5º dispone que la cuantía del subsidio será definida por las autoridades municipales competentes de acuerdo con los recursos disponibles, las condiciones socioeconómicas de los hogares y el tipo y valor de la solución de vivienda.

Que el artículo 1º de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos establecer mecanismos que permitan al municipio *“en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes”;* además, *“garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y*

permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios”; entre otros. De otra parte, *“Facilitar la ejecución de actuaciones integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los refuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política”.*

Que el artículo 96 de la Ley 388 de 1997 estableció como otorgantes del subsidio de vivienda entre otros, a las entidades territoriales y sus institutos descentralizados, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas.

Que el artículo 75 de la Ley 715 de 2001, asigna a los distritos las mismas competencias de los municipios y departamentos y el artículo 76 establece que corresponde a los entes territoriales, con recursos propios del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal, entre otros los de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacional, cuando exista disponibilidad de recursos para ello.

Que el artículo 7º del Decreto Nacional 4911 de 2009 que modificó el artículo 25 del Decreto 951 de 2001, establece que en aplicación del principio de concurrencia en la acción, de los diferentes niveles del Estado, los departamentos, municipios o distritos, contribuirán con recursos económicos, físicos o logísticos, para ejecutar la política habitacional para población desplazada.

Que con la reforma administrativa del Distrito Capital adoptada a través del Acuerdo 257 del 2006 se creó la Secretaría Distrital del Hábitat como un organismo del Sector Central, asignándole, entre otras, las funciones de formular políticas de gestión del territorio y facilitar el acceso de la población a una vivienda digna.

Que el Decreto Distrital 121 de 2008 definió la estructura organizacional de la Secretaría Distrital del Hábitat y, estableció que dicha entidad tiene, entre otras funciones, *“Formular la política y diseñar los instrumentos para la financiación del Hábitat, en planes de renovación urbana, mejoramiento integral de los asentamientos, los subsidios a la demanda y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social”.* y *“Coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas en los planes de mejoramiento integral, de asentamientos, producción de vivienda de interés social y de renovación urbana”.*

Que la Ley 1537 de 2012 estableció en su artículo 12º el subsidio en especie para población vulnerable, disponiendo que las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a

otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de suelo o inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios.

Que reconociendo la importancia del acceso a la vivienda digna en la construcción de la inclusión social, es necesario ampliar las alternativas para brindar soluciones habitacionales que respondan a la diversidad de necesidades de grupos poblacionales de mayor vulnerabilidad y en consecuencia se considera necesario reglamentar la generación de oferta pública de soluciones habitacionales.

Que conforme a lo anterior

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. Objeto: El presente Decreto tiene por objeto reglamentar la generación de oferta de vivienda, en ubicación temporal o en arriendo, para la población vulnerable, con cualquier tipo de aportes distritales y/o privados, bajo un enfoque de mercado mixto.

ARTÍCULO 2º. Definiciones: Para efectos del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

Stock Habitacional Público: Bienes inmuebles de propiedad del Distrito Capital, o alguna de sus entidades del orden central y descentralizado, los cuales serán destinados total o parcialmente a la provisión de soluciones de vivienda temporal o en arrendamiento.

Entidad Postulante: Entidad (es) distrital (es) encargada (s) de presentar los proyectos de vivienda temporal o en la modalidad de arrendamiento y de definir la población beneficiaria de las soluciones habitacionales derivadas de los proyectos.

La solución habitacional de que trata el presente decreto, no es excluyente del subsidio de vivienda establecido en el Decreto Distrital 539 de 2012.

Entidad Aportante: Entidad distrital o nacional que aporta dinero o derechos reales para la generación de soluciones de vivienda temporales o en modalidad de arrendamiento.

Entidad Administradora: Entidad distrital encargada de administrar el stock habitacional público que se genere con la construcción de soluciones habitacionales temporales o en la modalidad de arrendamiento.

Cierre financiero de los proyectos: Las entidades que participen en la generación de las soluciones habitacionales deberán garantizar el modelo que garantice

la financiación de los proyectos que se adelanten en el marco del presente Decreto.

Beneficiarios de la oferta de vivienda para la ubicación temporal o para arrendamiento: Hogares conformado por una o más personas presentados por las entidades postulantes, de conformidad con los criterios establecidos por los programas sociales que éstas lideran y/o de la calificación que se les otorgue según las condiciones de priorización definidas por el reglamento operativo del presente decreto.

ARTÍCULO 3º. Características de los proyectos de vivienda para la ubicación temporal o para arrendamiento. La Secretaría Distrital del Hábitat promoverá la formulación de proyectos con el propósito de ampliar las alternativas para la generación de oferta de soluciones habitacionales con enfoque diferencial de que trata este decreto.

Para tal fin se podrán desarrollar proyectos que incluyan algunas de las siguientes características:

- Proyectos de vivienda que ofrezcan soluciones habitacionales en cualquiera de las modalidades contempladas en procesos de reensificación. Dichos proyectos se realizarán siguiendo los procedimientos establecidos por la SDHT, y podrán contemplar una o varias de las siguientes posibilidades: (i) reciclaje de estructuras, (ii) remodelación de edificaciones, (iii) construcción de vivienda nueva y (iv) construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, los cuales podrán prever la construcción de un piso adicional que permita la generación de una nueva solución habitacional en la misma vivienda.
- Proyectos de vivienda que planteen soluciones habitacionales integrales y que estén articulados con otros programas sociales
- Proyectos con soluciones habitacionales modulares con materiales adecuados y de fácil instalación y/o construcción, que permitan agilizar los procesos constructivos y el ahorro de tiempo para la atención de hogares en alto riesgo en lotes urbanizados en suelos aptos para la construcción.

ARTÍCULO 4º. Postulación de proyectos de vivienda para la ubicación temporal o para arrendamiento: La entidad postulante presentará ante la Secretaría Distrital del Hábitat el proyecto de vivienda destinado a otorgar soluciones habitacionales temporales o en la modalidad de arrendamiento. El Comité de Elegibilidad

de la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT evaluará la viabilidad del proyecto y aprobará su desarrollo. Los requisitos para la presentación del proyecto serán los determinados en la reglamentación que para tal efecto determine la SDHT.

Los proyectos pueden ser de iniciativa pública o pública-privada, pero en todo caso deben ser presentados por una entidad postulante.

La entidad postulante definirá la población objeto de atención y seleccionará los hogares beneficiarios, quienes deberán estar registrados en los programas sociales a su cargo. Los proyectos también pueden ser destinados a población víctima del conflicto armado.

PARÁGRAFO 1°.- De conformidad con las características del proyecto para la generación de soluciones habitacionales temporales, la entidad postulante podrá ostentar además la calidad de entidad aportante. La Secretaría Distrital del Hábitat o las entidades adscritas y vinculadas del sector hábitat podrán hacer las veces de entidad postulante.

PARÁGRAFO 2°.-: La Secretaría Distrital del Hábitat, mediante reglamento operativo, determinará los criterios de priorización para los Proyectos presentados por dos o más entidades postulantes, a los que se aplicarán de preferencia los subsidios que llegaren a otorgarse a los hogares a ser beneficiarios para cada uno de los mismos.

ARTÍCULO 5°. Administración y control de la oferta de vivienda para la ubicación temporal o para arrendamiento. Las soluciones habitacionales generadas en el marco del presente decreto serán administradas por la entidad postulante, o quien ésta determine para el efecto, de conformidad con sus funciones. La Secretaría Distrital del Hábitat llevará registro del stock habitacional público que se genere y gestionará nuevos proyectos que lo incrementen.

En el caso de la oferta que provenga de iniciativa privada, la Secretaría Distrital del Hábitat llevará el control de la destinación de esta oferta y definirá los hogares beneficiarios

ARTÍCULO 6°. **Aportes para la construcción de proyectos de vivienda para la ubicación temporal o para arrendamiento.** La (s) entidad (es) aportante(s) deberá suministrar los recursos necesarios para la construcción de las soluciones habitacionales que se generen.

Las entidades aportantes podrán contribuir con suelo, bienes inmuebles y/o recursos para financiar las soluciones habitacionales de que trata el presente Decreto, circunscribiendo su participación al ámbito

de sus facultades. Los aportes se podrán administrar a través de esquemas fiduciarios, convenios, comodatos, o cualquier otra figura, bajo la cual se definirán los términos y porcentajes en los cuales se llevarán a cabo sus aportes.

PARÁGRAFO. Con el fin de generar el máximo aprovechamiento de los bienes en cabeza de las distintas entidades del orden distrital, en los bienes adquiridos para su misionalidad se podrán desarrollar proyectos que incluyan vivienda usando para tal efecto la edificabilidad permitida no aprovechada de los mismos, aún cuando tengan una destinación específica, siempre y cuando se mantenga el uso para el cual fueron adquiridos sin importar el porcentaje dentro de la mezcla de usos definida en el proyecto.

ARTÍCULO 7°. Vinculación de terceros: Con el fin de alcanzar el cierre financiero, las personas naturales o jurídicas de naturaleza privada podrán vincularse de manera asociativa a estos proyectos aportando recursos en dinero o en especie, o participando en otras actividades relacionadas con la administración, diseño y construcción de los proyectos. Lo anterior de acuerdo con la normatividad que rige para este tipo de esquemas de asociación.

ARTÍCULO 8°. **Tipo de aportes:** Se podrán realizar aportes de los siguientes tipos:

1. En Dinero: Proveniente de los recursos que las entidades destinen para la atención de la población en condiciones de vulnerabilidad, recursos de otras entidades del orden distrital o nacional e inversiones u otro tipo de rubros provenientes de personas naturales o jurídicas vinculadas a los proyectos.
2. En Especie: que se otorgará en bienes y/o terrenos que se adecúen para el efecto, en estudios técnicos, diseños y modelaciones asociadas a la viabilidad del proyecto y otros.

PARÁGRAFO 1°.- Los aportes de los que trata este Decreto pueden ser: 1°. Recursos del presupuesto distrital. pagos en dinero por medio de los cuales se compensen los porcentajes obligatorios de suelo destinado a vivienda de interés prioritario que se establezcan en el Plan Distrital de desarrollo o en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los decretos que lo desarrollen o reglamenten, cuando se opte voluntariamente por esta alternativa. Ganancias operacionales de las entidades adscritas y/o vinculadas, bienes fiscales y suelo aprovechable para el desarrollo de proyectos. 2°. Aportes realizados por personas naturales o jurídicas de derecho privado en dinero o especie, siempre y cuando estos se integren directamente en la formulación del proyecto habitacional.

PARÁGRAFO 2°.- Por tratarse de una oferta de vivienda con destinación a soluciones habitacionales, los recursos del subsidio distrital de vivienda en especie de que trata el Decreto 539 de 2012, podrán ser aportados a los fines del presente Decreto, en un monto que varíe entre 26 y 70 salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011. El reglamento operativo de este decreto definirá el monto del subsidio a partir de las condiciones de cada proyecto.

El Subsidio Distrital también podrá ser aplicado en las siguientes situaciones: 1°. Para predios que quieran postularse en la modalidad de mejoramiento de vivienda por parte de los propietarios y poseedores, siempre que este se destine a la generación de cupos de vivienda para el stock habitacional del Distrito. 2°. Arrendamiento con opción de compra, para hogares no propietarios a través del sistema financiero y bajo los mecanismos y condiciones definidos en el reglamento operativo y la normatividad vigente para ello.

ARTÍCULO 9°.- Cierre financiero de los proyectos constructivos: Sin perjuicio de lo prescrito en el artículo 8, en todo caso se debe garantizar la financiación de los proyectos de construcción de las soluciones habitacionales, para lo cual las entidades que hacen parte del respectivo proyecto, cualquiera sea la condición en que participan dentro del mismo, aportarán los recursos necesarios para su culminación y operación. El Comité de Elegibilidad de la SDHT garantizará que el proyecto presentado cumpla con las condiciones del cierre financiero.

ARTÍCULO 10.- Administración y asignación de beneficiarios: La administración de las soluciones habitacionales resultantes y lo concerniente a la asignación de beneficiarios en las modalidades de subsidio en especie o en dinero, será reglamentada por la Secretaría Distrital del Hábitat.

La asignación de los beneficiarios se realizará conforme a las condiciones establecidas en el reglamento operativo, dependiendo de las condiciones de cada uno de los proyectos y de la información suministrada por la entidad postulante. La Secretaría Distrital del Hábitat realizará seguimiento a la asignación de cupos en las soluciones habitacionales hasta cuando la entidad administradora tome la operación del mismo.

PARÁGRAFO.- Dicha administración podrá efectuarse a través de la contratación de una entidad pública o privada con experiencia para tal efecto, y es quien quedará a cargo del sostenimiento del proyecto, según se indique en el reglamento operativo. Se deberá actuar con supervisión constante, para que se cumplan los términos establecidos y para efectos de evitar ocupaciones.

ARTÍCULO 11°. **Incorporación de las soluciones habitacionales al stock de vivienda del distrito.** Las soluciones habitacionales de las que trata este decreto se vincularán al stock habitacional del Distrito de manera definitiva o temporal según las condiciones de estructuración del proyecto y la misionalidad de estas.

El reglamento operativo del presente decreto definirá la forma en la que un bien inmueble destinado a cubrir la necesidad habitacional podrá dejar de hacer parte del stock habitacional público, las condiciones bajo las cuales debe valorarse. En todos los casos, el distrito capital tendrá derecho de preferencia para volver a adquirir el bien que ha dejado de ser parte del stock público de vivienda.

ARTÍCULO 12°. **Vigencia y derogatorias.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Mayo 4 de 2015.

GUSTAVO PETRO U.
Alcalde Mayor

HELGA MARÍA RIVAS
Secretaría Distrital del Hábitat