



DECRETO 470 DE 2015

(Noviembre 18)

**"Por medio del cual se crea el Subsidio Distrital de Vivienda para
Habilitación Legal de Títulos y se dictan otras disposiciones"**

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

**En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las
conferidas por los numerales 1°,4° Y6° del artículo 38 del Decreto - Ley 1421
de 1993, y,**

CONSIDERANDO:

Que el artículo [51](#) de la Constitución Política determina que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna, y el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo [58](#) de la Constitución Política establece que se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores; y así mismo, el artículo 60 del mismo estatuto normativo señala que el Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad.

Que el artículo [93](#) ibídem establece que los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno y que los derechos y deberes consagrados en esa Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia.

Que el Comité de Derechos Sociales y Culturales de la Naciones Unidas mediante la Observación General No. 4 desarrolló los criterios de interpretación del derecho a la vivienda contenido en el numeral 1 del artículo 11 del Pacto de Derechos Sociales Económicos y Culturales, definiendo en su numeral 8° que es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta como son: La Seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, y materiales, las facilidades e infraestructura, los gastos soportables, la habitabilidad y asequibilidad, y la accesibilidad desde el lugar a empleo y servicios de salud y educación, y la adecuación cultural.

Que la seguridad jurídica de la tenencia fue definido a en el numeral 8° de la Observación General N° 4, señalando que: "La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados. "

Que la Caja de la Vivienda Popular, en desarrollo de sus funciones, realizó un estudio en el Distrito Capital en el que identificó que aproximadamente treinta y siete mil novecientos dos (37.902) predios tienen dificultades respecto de la consolidación del derecho de dominio en cabeza de quienes los ocupan, a partir de lo cual ha agrupado a los hogares que se encuentran en esta situación en tres grupos: familias de escasos recursos que han solucionado su problema de habitación mediante la ocupación de inmuebles urbanos que tienen la condición de ser bien fiscal; familias de escasos recursos que ocupan predios de particulares que fueron urbanizados de manera irregular; y familias de escasos recursos que fueron beneficiarias de programas de vivienda adelantados por entidades públicas pero que no culminaron el proceso de transferencia de la propiedad.

Que ante esta situación se hace necesario implementar modelos y mecanismos para dar solución al problema de la informalidad de la tenencia de la propiedad y brindar alternativas que propendan por la consolidación del derecho de dominio sobre las soluciones de vivienda antes mencionadas haciendo así efectivo el derecho a la vivienda, así como el derecho al acceso a la propiedad, consignados en las disposiciones ya mencionadas.

Que el Acuerdo 257 de 2006 que determina la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, establece en el artículo [115](#) las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, entre las cuales se encuentran las de: b) Formular las políticas y planes de promoción y gestión de proyectos de renovación urbana, el mejoramiento integral de los asentamientos, los reasentamientos humanos en condiciones dignas, el mejoramiento de

vivienda, la producción de vivienda nueva de interés social y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social; e) 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; g) Formular la política y diseñar los instrumentos para la cofinanciación del hábitat, (. ..) en planes de renovación urbana, mejoramiento integral de los asentamientos subnormales, producción de vivienda nueva de interés social y titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social.

Que el Acuerdo 489 de 2012 - Plan Distrital de Desarrollo 2012-2016 contiene en el artículo [21](#) el programa de Vivienda y Hábitat Humanos, dentro del cual está el proyecto prioritario de mejoramiento integral de barrios y vivienda, que está orientado, entre otros aspectos a: "Realizar acciones de legalización, titulación, reconocimiento, regularización y obras de mejoramiento en barrios de origen informal". El cual se materializa a través de diferentes programas, entre ellos el de titulación predial que adelanta la Caja de la Vivienda Popular que tiene una meta de seis mil (6000) títulos, con el cual se contribuye a mejorar la seguridad jurídica de la tenencia de las viviendas de interés social de los bogotanos/as, brindando condiciones dignas para solucionar uno de los aspectos que configuran la vulnerabilidad de las familias y contrarresta el flagelo de la informalidad.

Que el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, señala en su artículo [65](#) que uno de los subprogramas tendientes a la consolidación de una estrategia para evitar la generación de nuevos riesgos y la mitigación de riesgos existentes y así, contribuir al aumento de la seguridad humana es la titulación del predios en desarrollos legalizados.

Que el mismo Decreto Distrital [190](#) de 2004, contempló dentro de su política habitacional el factor de la tenencia legal de predios como una meta dirigida a apoyar los procesos de legalización de títulos de propiedad, con el fin de buscar una mayor equidad e igualdad de oportunidades, mejorar la seguridad del patrimonio familiar, enriquecer el stock inmobiliario y su mercado.

Que el literal [a](#)) del artículo 4 de la Ley 1579 de 2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones" señala que serán sometidos a registro "a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles".

Que de acuerdo con lo anterior, es claro que los actos jurídicos de transferencia del derecho de dominio generados en el marco del saneamiento predial de las urbanizaciones ejecutadas por entidades del orden nacional y distrital así como los diferentes mecanismos de titulación, deben ser registrados.

Que la Ley [223](#) de 1995 establece el impuesto de registro que deberán cobrar los departamentos por la inscripción de actos, contratos y negocios jurídicos que deban registrarse en las oficinas de registro de instrumentos públicos.

Que por medio de la Ordenanza 216 de 214 "Por la cual se expide el estatuto de rentas del departamento de Cundinamarca, se conceden unas facultades al gobernador del departamento y se dictan otras disposiciones ", de la Asamblea de Cundinamarca se establecieron las tarifas del impuesto de registro aplicable a la inscripción de actos en las oficinas de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

Que el artículo [5°](#) de la Ley 3a de 1991, modificado por el artículo [27](#) de la Ley 1469 de 2011 señala 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 ", y además indica que la habilitación legal de títulos es una forma de acceder a una solución de vivienda; en consecuencia, las acciones jurídicas y económicas dirigidas a garantizar que las familias cuenten con seguridad jurídica respecto de la tenencia de sus viviendas, constituye una de las alternativas por medio de las cuales el Estado asegura el derecho a la vivienda digna a través de un subsidio.

Que el artículo [2°](#) de la Ley 1001 de 2005 establece que las entidades territoriales podrán ceder "a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad"

Que la Caja de la Vivienda Popular desarrolló urbanizaciones de las cuales resultaron lotes que fueron ocupados con vivienda de interés social, en consecuencia estos son bienes fiscales que fueron ocupados en los términos descritos en el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, siendo procedente realizar las cesiones a título gratuito de los mismos, garantizando la seguridad jurídica de la tenencia en los términos de la política nacional y distrital de vivienda.

Que la cesión a título gratuito de bienes fiscales ubicados en lotes resultantes de las urbanizaciones ejecutadas por la Caja de la Vivienda Popular que fueron ocupados en los términos de la Ley [1001](#) de 2005, contribuye a realizar el mandato de optimización del derecho a la vivienda en su componente de seguridad jurídica de la tenencia, de acuerdo con lo señalado en la Observación General No. 4 de 1991, del Comité de Derechos Humanos, Sociales y Culturales de la Organización de Naciones Unidas.

Que en este sentido, y con base en todo lo expuesto con el fin de lograr la efectiva titulación de la vivienda y en consecuencia el registro de los actos, títulos y documentos que transfieren el dominio de Viviendas de Interés Social ubicadas en los predios que estén vinculados en el programa Distrital de Titulación Predial, se considera necesario acudir al otorgamiento del Subsidio Distrital de Vivienda por Habilitación Legal de Títulos, como un mecanismo de financiación de dichos costos para las familias en las condiciones de vulnerabilidad antes referidas.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°- Objeto. Crear el Subsidio Distrital de Vivienda por Habilitación Legal de Títulos, como un mecanismo de financiación de los costos causados por la inscripción en el registro de los actos, títulos y documentos que transfieren el dominio de Viviendas de Interés Social ubicadas en los predios que estén vinculados en el programa Distrital de Titulación Predial, actualmente adelantado por la Caja de la Vivienda Popular.

El valor del subsidio será el que resulte de la aplicación de las tarifas que respecto del impuesto deregistro y costos administrativos defina la autoridad tributaria competente dentro de la correspondiente liquidación, es decir, que el valor máximo otorgado corresponderá al monto resultante de la aplicación de las tarifas de los tributos departamentales respecto del valor de una Vivienda de Interés Social de acuerdo con lo que se establece en el artículo [91](#) de la Ley 388 de 1997, en el Plan Nacional de Desarrollo o en la norma que lo defina, modifique o sustituya.

Parágrafo. La cuantificación del subsidio distrital de vivienda por habilitación legal de títulos se determinará de acuerdo con las liquidaciones que remita la Gobernación de Cundinamarca conforme con las tarifas establecidas en la Ley [223](#) de 1995 y la Ordenanza 216 de 2014 de la Asamblea de Cundinamarca o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 2°- Ámbito de aplicación del subsidio. El subsidio distrital de vivienda por habilitación legal de títulos está destinado a financiar los costos registrales generados por la inscripción en el registro de los actos que transfieran el dominio de Viviendas de Interés Social.

Podrán ser beneficiarios de este Subsidio las personas que estén inscritas en el programa de Titulación Predial y se encuentren en las siguientes circunstancias:

1. Pertenezca a un grupo poblacional ocupante de bienes fiscales ubicados en el Distrito Capital de Bogotá, de propiedad de entidades públicas, en los términos de la Ley [1001](#) de 2005 y el Decreto [1077](#) de 2015 o las normas que las aclaren, modifiquen, adicionen o sustituyan.

2. Pertenezca a un grupo poblacional ocupante de predios de particulares que fueron urbanizados de manera irregular y sobre los cuales no ostentan la titularidad del derecho de dominio pero que, adelantaron procesos de titulación por los diferentes mecanismos consagrados en la Ley, con la asistencia de la Caja de la Vivienda Popular, cuya ocupación haya ocurrido de acuerdo con los términos fijados en el artículo [51](#) de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo modifique o sustituya.

3. Pertenezca a un grupo poblacional ocupante de urbanizaciones ejecutadas por entidades públicas que les otorgaron la tenencia pero que no les otorgaron el título de propiedad y que han adelantado los trámites necesarios para ser acreedores del título de propiedad, de acuerdo con los criterios que aplica el programa de titulación predial que actualmente aplica la Caja de la Vivienda Popular.

Parágrafo: Las acciones desarrolladas en el marco de ejecución del Subsidio Distrital de Vivienda por Habilitación Legal de Títulos, son de carácter excepcional, por lo que las personas podrán ser beneficiarias por una única vez previa verificación por parte de la Caja de la Vivienda Popular del cumplimiento de los requisitos legales para cada modalidad de titulación y grupo poblacional descrito en el presente artículo.

Artículo 3°.- De la selección de los beneficiarios. La Caja de la Vivienda Popular seleccionará a los beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda por Habilitación Legal de Títulos, conforme con los criterios que actualmente se aplican al interior del programa de titulación predial, por medio de acto administrativo motivado en el que señale:

1. El grupo poblacional al que pertenece el beneficiario, de acuerdo con la clasificación realizada en el artículo 2° del presente Decreto.

2. La forma como la persona o el hogar ingresaron al programa distrital de titulación.

3. El valor del subsidio que se le debe adjudicar a cada beneficiario de acuerdo con la liquidación realizada por la Gobernación de Cundinamarca.

El acto administrativo que seleccione a los beneficiarios del subsidio de vivienda por habilitación legal de títulos será generado de manera masiva y publicado de la forma establecida en las normas vigentes para la fecha de su emisión.

Artículo 4°.- Exclusiones del subsidio. No serán beneficiarios del subsidio de vivienda contemplado en el presente Decreto:

1. Quienes ocupen totalmente predios con usos diferentes a vivienda. No obstante, quienes ejerzan usos mixtos de acuerdo con la información catastral

podrán ser beneficiarios del programa siempre y cuando dicho uso no sea incompatible con la norma urbanística del sector.

2. Quienes sean propietarios de otros inmuebles en cualquier jurisdicción del territorio nacional.

3. Quienes hayan sido beneficiarios del subsidio de vivienda, salvo si se trata de subsidios complementarios.

Parágrafo 1°: Si la información catastral no estuviese actualizada, los postulantes del subsidio podrán acreditar los usos mixtos por los medios probatorios establecidos en el Código General del Proceso o en la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 2°: Los actos administrativos por medio de los cuales se excluyan personas del subsidio de vivienda por habilitación legal de títulos serán generados de manera individual y se notificarán personalmente de acuerdo con lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 5°- De la incorporación al catastro de los títulos registrados: La Caja de la Vivienda Popular tramitará ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, las mutaciones de primera clase que se ocasionen por cuenta de los títulos registrados, de acuerdo con lo establecido en los artículos 114, 115 y 122 de la Resolución IGAC 070 DE 2011, o la norma que las aclare, modifique o sustituya.

Parágrafo. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizará la inscripción de las mutaciones solicitadas por la Caja de la Vivienda Popular.

Artículo 6°-. Recursos Presupuestales. Los recursos económicos del subsidio distrital de vivienda para habilitación legal de títulos serán gestionados por el Sector Hábitat.

Artículo 7°-. Gestión de liquidación de costos registrales ante la gobernación de Cundinamarca. La Caja de la Vivienda Popular gestionará y pagará ante la Gobernación de Cundinamarca el valor resultante de la liquidación de los costos registrales departamentales respecto de los predios vinculados en el programa de Titulación Predial. Dentro de las gestiones se incluyen las de reclamación, compensación, interposición de recursos y en general, las que sean conducentes para extinguir la obligación derivada del registro de los mencionados títulos de propiedad de las viviendas de interés social.

Artículo 8°- Gestión del registro de los títulos de propiedad de la vivienda de interés social. La Caja de la Vivienda Popular gestionará el registro de los documentos requeridos por las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, las constancias de pago de rentas departamentales y demás documentos necesarios

para llevar a cabo la etapa de registro de las viviendas de interés social Parágrafo. En los casos que se generen devoluciones de los actos jurídicos sometidos a registro, la Caja de la Vivienda Popular procederá a subsanar las causas que hayan dado lugar a la devolución y someterá nuevamente el título de propiedad a registro.

Artículo 9°.- Cesiones a título gratuito. Facultar al representante legal de la Caja de Vivienda Popular para realizar la cesión a título gratuito de los lotes ubicados dentro de las urbanizaciones desarrolladas total o parcialmente por esta entidad, que fueron ocupados ilegalmente en las condiciones señaladas en el artículo 2 de la ley 1001 de 2005 y en las normas que la adicionen, modifiquen, y reglamenten.

Artículo 10°.-Vigencias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESEY CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 18 días del mes de noviembre de 2015.

GUSTAVO FRANCISO PETRO URREGO

Alcalde Mayor

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

Secretaria Distrital de Hábitat

Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.