



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL



RÉGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.

© Propiedad de la Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Secretaría
Jurídica Distrital

Decreto 448 de 2014 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

Fecha de Expedición:

15/10/2014

Fecha de Entrada en Vigencia:

16/10/2014

Medio de Publicación:

Registro Distrital 5452 de octubre 16 de 2014

Temas



La Secretaría Jurídica Distrital aclara que la información aquí contenida tiene exclusivamente carácter informativo, su vigencia está sujeta al análisis y competencias que determine la Ley o los reglamentos. Los contenidos están en permanente actualización.

DECRETO 448 DE 2014

(Octubre 15)

“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 2, 11, 13, 51 y 334 de la Constitución Política, numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y los artículos 34 de la Ley 9 de 1989 y 19 de la Ley 388 de 1997, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo [334](#) de la Constitución Política determina que el Estado intervendrá, por mandato de la ley, en el uso del suelo, en la distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. El Estado,

de manera especial, intervendrá para asegurar en forma progresiva, que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo al conjunto de los bienes y servicios básicos.

Que según el artículo [39](#) de la Ley 9ª de 1989 son *“planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, con el fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.”*

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo [19](#) de la Ley 388 de 1997 *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.”*

Que el artículo [119](#) de la misma Ley 388 de 1997 establece que *“en los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles en renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio deberá pagarse preferencialmente mediante permuta con uno o varios inmuebles resultantes del proyecto o en derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo. En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.*

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto”.

Que desde la expedición de ley 9ª de 1989 se adoptó un enfoque dirigido a proteger a los moradores de los proyectos de renovación urbana, con el fin de evitar que dichos proyectos redunden en expulsión de los propietarios y ocupantes originales o en desplazamiento de actividades económicas tradicionales y, en consecuencia, en exclusión social.

Que mediante la Ley 74 de 1968 fueron aprobados los Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pacto DESC), y de Derechos Civiles y Políticos, y el Protocolo Facultativo de este último, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966, los cuales hacen parte del bloque de constitucionalidad conforme a los pronunciamientos de la Corte Constitucional.

Que en el artículo 11 del Pacto DESC los Estados suscriptores *“reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”*, y se comprometen a tomar las medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

Que la Observación No. 4 del Comité DESC, que constituye una interpretación autorizada del artículo 11 del Pacto DESC, establece el alcance del término vivienda adecuada, resalta que el derecho a la vivienda está vinculado a otros derechos humanos y señala que la dignidad

inherente a la persona humana, exige que el término “*vivienda*” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras consideraciones, y que este derecho se garantice a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. Además, el Comité resalta que existen aspectos mínimos del derecho a la vivienda que se deben tener en cuenta independientemente de las particularidades del contexto en el que se encuentre, como son: la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, los materiales, los equipamientos e infraestructuras, los gastos soportables, la habitabilidad, la asequibilidad, la localización y la adecuación cultural.

Que la Observación No. 7 del Comité DESC, estableció la relación entre el derecho a una vivienda adecuada, contemplado en el artículo 11 del Pacto DESC y los desalojos forzosos. Aclara el alcance de la expresión “*desalojos forzosos*” utilizada en la Observación No. 4 en relación con la seguridad de la tenencia, al definirla como el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos y se indica que “*...la prohibición de los desalojos forzosos no se aplica a los desalojos forzosos efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los Pactos Internacionales de Derechos Humanos*”.

Que a este respecto, es importante señalar que la citada Observación 7 señala que si bien muchos casos de desalojos forzosos están relacionados con la violencia, hay otros desalojos forzosos que tienen lugar en nombre del desarrollo. Pueden efectuarse en relación con conflictos sobre derechos de tierras, proyectos de desarrollo e infraestructura como, por ejemplo, la construcción de presas u otros proyectos energéticos en gran escala, la adquisición de tierras para programas de renovación urbana, rehabilitación de viviendas o embellecimiento de ciudades, entre otras causas. Y determina además, que los Estados Parte (Pacto DESC) para prevenir los desalojos forzosos están obligados a utilizar “*todos los medios apropiados*” para promover el derecho a una vivienda adecuada, que debería comprender medidas que: a) brinden la máxima seguridad de tenencia a los ocupantes de viviendas y tierras; b) se ajusten al Pacto y, c) regulen estrictamente las circunstancias en que se puedan llevar a cabo los desplazamientos.

La misma Observación 7 establece que “*Los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda*”.

Que la Corte Constitucional ha establecido en diferentes sentencias, entre ellas la C-936 de 2003 que en virtud del Bloque de Constitucionalidad, el artículo 51 de la Carta debe ser interpretado de conformidad con el Pacto DESC suscrito por Colombia, junto con la interpretación que el Comité DESC realizó en la Observación 4 sobre el asunto. En atención a dicho pacto estableció que el derecho a la vivienda comprende, entre otros, 2 aspectos: *las condiciones de la vivienda y la seguridad del goce de la vivienda*.

Que según la misma Sentencia las condiciones de la vivienda implican que “*La vivienda no puede, desde un punto de vista material, equipararse a la existencia de un simple techo que impida la lluvia y el frío o calor excesivos*” añadiendo que, “*...el derecho a la vivienda digna implica, entonces, una relación estrecha entre las condiciones de vida digna de la persona y la garantía de la realización de derechos sociales y colectivos y el aseguramiento de la prestación eficiente y planificada de los servicios públicos domiciliarios y servicios públicos asistenciales, requeridos para la vida en sociedad de una persona*”, asimismo, señala en relación con la seguridad del goce de la vivienda, que debe reunir estos elementos: asequibilidad, consiste en “*la existencia de una oferta suficiente de vivienda, así como el acceso a los recursos requeridos para satisfacer alguna modalidad de tenencia de la vivienda*”; seguridad jurídica de la tenencia “*apunta a que las distintas formas de tenencia de la vivienda-propiedad individual, propiedad colectiva, arriendo, leasing, usufructo, etc., estén protegidas jurídicamente, principalmente contra desahucio, hostigamiento, etc.*”, y gastos soportables, que implican que “*los gastos*

personales o de la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas”.

Que la Observación No. 4 ya mencionada resalta que los gastos soportables de los hogares que entraña la vivienda *“deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. [Por lo tanto,] Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Y que “se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres.”*

Que el artículo [34](#) de la Ley 9ª de 1989 determina que en el evento de la adquisición, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones.

Que el artículo [58](#) de la Ley 388 de 1997 establece entre los motivos de utilidad pública o interés social para efectos de adquisición de inmuebles mediante expropiación y sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, entre otros, la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana o la ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esa Ley.

Que el artículo 44 de la misma Ley, señala la ejecución de las unidades de actuación urbanística, mediante sistemas de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria o cooperación, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

Que se hace necesario en todo caso, regular el uso de la expropiación en los casos citados, con el fin de hacerlo coherente con las disposiciones ya citadas adecuándolo al logro de finalidades sociales, para evitar que se pueda llegar a desalojos o expulsión forzosa de población.

Que cuando se opte por la aplicación del derecho de preferencia a favor de los propietarios originales y la restitución de sus inmuebles con aquellos resultantes del proyecto, es necesario establecer condiciones de permanencia en dichos inmuebles en los términos ya referidos, en particular en los referente a seguridad de la tenencia derivada de los gastos soportables previamente aludidos.

Que de conformidad con el numeral [8](#) del artículo 1 del Decreto 190 de 2004 uno de los objetivos para el ordenamiento territorial es el de Equilibrio y Equidad Territorial para el Beneficio Social, que busca *“(…) disminuir las causas que generan exclusión, segregación socio-espacial y desigualdad de la población, (...) fomentar una estructura socio-espacial de la ciudad que favorezca la cohesión social y espacial” y “(…) promover la inclusión de las variables sociales en los instrumentos y procesos de planificación de modo que se favorezca la identidad, apropiación, pertenencia, participación y solidaridad de la población en un territorio común”.*

Que de conformidad con el artículo [159](#) del mismo Decreto Distrital 190 de 2004, la Política de Renovación Urbana *“tiene como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su*

potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos”.

Que para lograr lo anterior, el artículo 308 del Decreto ibídem determina que la participación de la Administración en los programas de renovación se debe orientar a “(...) *generar incentivos que beneficien a los interesados en este tipo de procesos” mediante la definición de “(...) una política de incentivos que resulte atractiva para la generación de proyectos de Renovación Urbana a través de los cuales la administración y sus entidades se constituyan en facilitadoras de los procedimientos, apoyadas por una estrategia de gestión clara. Esta política será adoptada por decreto.”*

Que, de acuerdo con la experiencia de gestión de los proyectos de renovación en la ciudad, estos incentivos van enfocados a los propietarios originales, con el fin de que se implementen los proyectos en condiciones de inclusión, teniendo en cuenta la importancia de dichos propietarios en la gestión del proyecto.

Que con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de las normas antes señaladas, se hace necesario adoptar una serie de mecanismos que integralmente propendan por lograr la protección de los propietarios y moradores originales de los planes y proyectos de renovación urbana, en armonía con las demás disposiciones a que se ha hecho referencia.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º- OBJETO. El presente decreto tiene por objeto definir la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promuevan la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos, que cumplan además con los objetivos de ordenamiento territorial de controlar los procesos de expansión urbana a través de un uso eficiente del suelo, en particular en el centro de la ciudad y que propendan por el equilibrio y equidad territorial para disminuir las causas que generan exclusión y segregación socio-espacial. Estos incentivos son:

1. Aplicación del derecho preferencial para propietarios originales;
2. Compensaciones sociales;
3. Conservación de estrato para inmuebles de remplazo;
4. Subsidio Distrital de Vivienda para hogares que viven en alquiler.

ARTÍCULO 2º- ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los incentivos definidos en el artículo anterior aplicarán a los proyectos de renovación urbana, gestionados a través de planes parciales o de cualquier otro instrumento de planeación. Los proyectos asociativos, en la forma en que se define en este Decreto, servirán de soporte para su aplicación y constituyen también un mecanismo de apoyo y promoción a estos proyectos.

CAPÍTULO I

PROYECTOS ASOCIATIVOS

ARTÍCULO 3º- PROYECTOS ASOCIATIVOS. Son proyectos asociativos, en los procesos de renovación urbana, y en las operaciones urbanas estratégicas, los que cumplan las siguientes condiciones:

1. Los que aseguran la participación de los propietarios originales con un enfoque de protección de su permanencia en el sector que habitan y donde se desarrollen los proyectos;
2. En los que la vinculación de inversionistas y constructores se realiza con la participación de la administración distrital, con el fin de dar aplicación al principio y las reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios y
3. Los que establecen mecanismos para que puedan ejercer el derecho preferencial a recibir la restitución del inmueble aportado con uno o varios inmuebles resultantes del respectivo proyecto.

Parágrafo 1. Los proyectos asociativos podrán ser de iniciativa comunitaria, de los propietarios originales, de las entidades del sector Hábitat o de promotores privados, siempre y cuando cumplan las reglas establecidas en este decreto.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Planeación, además del cumplimiento de las disposiciones sobre participación de los propietarios y vecinos en los procesos de formulación de los planes parciales u otros instrumentos de planeación contemplados en las normas nacionales y distritales aplicables, tendrá en cuenta el carácter asociativo de un proyecto cuando así lo defina la Secretaría Distrital del Hábitat, para incluir las disposiciones pertinentes en el respectivo decreto de adopción, dirigidas a que se adopten los mecanismos de protección a que hace referencia el presente decreto, así como el ejercicio del derecho preferencial a que sean restituidos los inmuebles que aporten con uno o varios de los inmuebles resultantes del respectivo proyecto. No obstante, un proyecto podrá ser definido como asociativo por la Secretaría del Hábitat aún después de ser aprobado el plan parcial u otro instrumento de planeación.

ARTÍCULO 4º- PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES DISTRITALES. Los proyectos asociativos contarán con la coordinación y el apoyo de la Secretaría Distrital del Hábitat en los procedimientos de formulación, aprobación y ejecución, en relación con la coordinación interinstitucional, la realización ágil de trámites, las determinaciones en materia de propuestas para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, las condiciones de movilidad, la generación de espacio público adicional, la gestión social del proyecto y las demás condiciones urbanísticas y sociales, siempre que se incluya la construcción de vivienda de interés prioritario en el mismo ámbito espacial del respectivo proyecto.

La Secretaría Distrital del Hábitat en el diseño y puesta en marcha de los proyectos de renovación urbana y la Secretaría Distrital de Planeación en el trámite de los planes parciales u otros instrumentos de planeación que desarrollen proyectos de renovación, asegurarán la protección de los propietarios originales, poseedores y quienes desarrollen actividades económicas en sector, por lo menos en los siguientes términos:

1. Facilitar el acceso a la información sobre las condiciones de formulación de los proyectos en términos técnicos, financieros y jurídicos durante todo el proceso de formulación, aprobación y ejecución, y sobre el ejercicio del derecho preferencial a que el inmueble que aporte sea restituido con uno o varios inmuebles resultantes, el pago en derechos de edificabilidad, sin perjuicio de que el propietario opte por un pago en dinero en efectivo, ajustado al reparto equitativo de cargas y beneficios.
2. Prestar acompañamiento o asesoría técnica, cuando así lo soliciten, para que logren una participación efectiva en el proyecto y, en particular, en la definición de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios y en los aspectos señalados en el numeral anterior o en el conocimiento de las normas legales sobre el régimen de arrendamientos.
3. Velar por la protección de los derechos de los propietarios originales o poseedores en los aspectos que se acaban de señalar, en los términos de las normas nacionales y distritales.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DEL DERECHO PREFERENCIAL PARA PROPIETARIOS ORIGINALES O POSEEDORES

ARTÍCULO 5º- DERECHO PREFERENCIAL PARA PROPIETARIOS ORIGINALES O POSEEDORES. Los propietarios originales o poseedores tendrán un derecho preferencial irrenunciable para adquirir los inmuebles nuevos o inmuebles de remplazo resultado del proyecto, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 6º- INMUEBLES DE REMPLAZO EN PLANES PARCIALES O PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA. Los planes parciales o proyectos de renovación urbana deberán prever la vivienda de remplazo o inmuebles con otros usos, como un mecanismo para la restitución de los aportes de los propietarios originales, con el objetivo de incentivar su vinculación en la ejecución del proyecto de renovación urbana y para ello participarán en las utilidades derivadas del proyecto, una vez deducidas las distintas cargas u obligaciones y la participación en plusvalías.

Los promotores o gestores del plan parcial o del instrumento de planeación que contenga proyectos de renovación urbana incluirán, en el documento técnico de soporte y como parte de la estrategia de gestión, la determinación del número de inmuebles previamente existentes y aquellos que serán objeto de restitución en el ámbito del proyecto, sin perjuicio que la Secretaría de Planeación determine inmuebles de reemplazo adicionales a los propuestos por el interesado. Cuando se trate de cualquier otro tipo de proyecto se acordará entre los interesados y la Secretaría del Hábitat, cuando sea el caso, la cantidad de viviendas o inmuebles de remplazo.

Sin embargo, la restitución de aportes podrá ser en dinero si así lo solicitan los propietarios originales.

CAPÍTULO III

COMPENSACIONES SOCIALES PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 7º- COMPENSACIONES SOCIALES PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA. Con el fin de incentivar los procesos de asociación entre propietarios, y, si es el caso, de constructores e inversionistas, cuando el propietario original opte por que el inmueble aportado sea pagado con un inmueble de remplazo para vivienda, construido en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras diferentes o adicionales entre los partícipes en la formulación de un plan parcial o proyecto de renovación urbana, aplicarán las siguientes compensaciones sociales, con cargo al reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. **Arrendamiento transitorio.** Pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega de la vivienda original a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega de la vivienda de remplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, por viviendas de características similares, lo cual será acreditado durante el proceso de formulación del plan parcial con datos provenientes de páginas web o revistas especializadas o la información que reporten por lo menos dos firmas arrendadoras registradas en la Secretaría del Hábitat.

2. **Movilización.** Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza, que se hace a propietarios originales que residan en la zona del plan parcial o proyecto y equivaldrá en total máximo a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos la mitad en el momento de la entrega del inmueble para la ejecución del proyecto y la otra mitad cuando el propietario original retorne a la vivienda de remplazo.

CAPÍTULO IV

CONSERVACIÓN DE ESTRATO PARA VIVIENDA DE REMPLAZO

ARTÍCULO 8º- CONSERVACIÓN AL ESTRATO ORIGINAL PARA EL COBRO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Las viviendas de remplazo que reciban los propietarios originales conservarán el estrato socio-económico que tenían antes de la adopción del plan parcial o proyecto, siempre y cuando correspondan a estratos 1, 2 o 3.

Se entiende por propietarios originales, para los efectos de la aplicación de lo previsto en este Decreto:

1. Los titulares del derecho real de dominio debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento.
2. Los poseedores, siempre y cuando de conformidad con las normas legales respectivas se reconozca su calidad de partícipe en el plan parcial o proyecto.
3. Los usufructuarios siempre que dicha condición se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento y los herederos de un propietario, con sucesión ilíquida.

Parágrafo 1. Las condiciones establecidas en este artículo aplicarán igualmente a los propietarios, poseedores o usufructuarios que hayan aportado sus inmuebles para la constitución de patrimonios autónomos dirigidos a facilitar la ejecución del respectivo plan parcial o proyecto.

Parágrafo 2. De conformidad con el artículo 43 de la ley 9ª de 1989 en los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon.

ARTÍCULO 9º- TÉRMINO MÁXIMO DEL INCENTIVO DE CONSERVACIÓN. El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de remplazo. Este incentivo será otorgado por periodos de dos (2) años prorrogables de manera sucesiva, por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, previa verificación del mantenimiento de las condiciones establecidas en este Decreto, sin que se requiera la solicitud del beneficiario y sin que pueda exceder la vigencia máxima establecida en este artículo.

Parágrafo. La prórroga de la conservación se hará de oficio por parte de la Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación, previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 10.- REQUISITOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL INCENTIVO DE CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS DE REMPLAZO. Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación a las viviendas de reemplazo, el (los) propietario (s) original (es) deberá (n) radicar la solicitud ante la Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación. Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas ellas deberán concurrir en la solicitud. Sin el cumplimiento de este requisito, no se podrá expedir la conservación del estrato original.

Si el propietario original cumple con las condiciones establecidas en el presente Decreto, la Secretaría Distrital de Planeación comunicará dicha decisión a las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios correspondientes.

Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que sea transferido total o parcialmente el derecho real de dominio, la posesión o el usufructo o si la vivienda de reemplazo se destina para un uso diferente al residencial o si es arrendado a un tercero. Esta situación será comunicada por la Dirección de Estratificación al interesado y a las empresas de servicios públicos domiciliarios, indicándole el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación establecerá la metodología para realizar el seguimiento a los requisitos establecidos en este artículo.

CAPÍTULO V

SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA PARA HOGARES QUE VIVEN EN ALQUILER

ARTÍCULO 11.- Subsidio Distrital de Vivienda. El inciso [3º](#) del artículo 7º del Decreto 539 de 2012 quedará así:

“En el caso de planes parciales o de operaciones estratégicas o de proyectos de renovación urbana o de mejoramiento integral de barrios, que incluyan la construcción de vivienda de interés prioritario en el mismo ámbito del proyecto, los residentes en dicho ámbito a título de arrendamiento, que cumplan con los requisitos establecidos en el Reglamento Operativo de subsidios distritales, serán priorizados para la asignación del subsidio distrital de vivienda en especie en el mismo proyecto.

Hasta un 30% de los subsidios distritales de vivienda en especie que se generen en el ámbito del respectivo plan parcial o proyecto en la modalidad de vivienda nueva podrán ser destinados a los arrendatarios. En caso de que los arrendatarios con cierre financiero superen las viviendas correspondientes a dicho porcentaje se aplicarán los criterios de priorización establecidos en el Reglamento Operativo.

Estos hogares deberán cumplir los requisitos y procedimientos establecidos en el Reglamento Operativo, pero en caso de lograr el cierre financiero tendrán prelación sobre otros hogares para acceder al subsidio distrital de vivienda en especie en el proyecto desarrollado en la zona donde residían.

Alternativamente los hogares que residen en los proyectos de renovación a título de arrendatarios, que cumplan con los requisitos del Reglamento Operativo, podrán acceder de manera preferente, si así lo eligen, al subsidio distrital de vivienda en especie en cualquier otro proyecto donde se hayan generado estos subsidios.

En el evento que lo consideren oportuno para facilitar la ejecución del proyecto los propietarios partícipes del mismo de manera voluntaria y de común acuerdo con los inversionistas o promotores, podrán aportar recursos complementarios al subsidio distrital de vivienda en especie para mejorar el cierre financiero de los hogares que viven en arriendo.

Estos hogares no tendrán derecho a un arrendamiento transitorio”.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 12.- USO DE LA EXPROPIACIÓN EN PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA. La expropiación en razón de ejecución de proyectos de renovación urbana a través de planes

parciales, unidades de actuación urbanística y a través de los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley [388](#) de 1997 será aplicada en el marco de las disposiciones legales vigentes y se utilizará por la entidades distritales competentes cuando en los procedimientos tendientes a la aprobación de los planes parciales u otros proyectos de renovación, se haya asegurado el cumplimiento de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios y los mecanismo para cumplir con el derecho preferencial a ser compensado con uno o varios inmuebles contemplados en este Decreto, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Proyectos asociativos que cumplan con las reglas de este decreto y sean definidos como tal por la Secretaría Distrital de Hábitat.
2. Proyectos que incluyan inmuebles que requieran saneamiento predial

Parágrafo. En los proyectos exclusivamente de iniciativa pública las entidades públicas utilizarán la expropiación de conformidad con las disposiciones de la ley 388 de 1997 y el Acuerdo [15](#) de 1999, pero cuando se produzcan viviendas o edificaciones con otros usos, darán aplicación a las normas sobre el derecho preferencial de los propietarios iniciales a adquirir dichas unidades privadas, en un esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 13.- INCORPORACIÓN EN PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.

Para los efectos del numeral [2](#) del artículo 19 y del parágrafo 3 (Sic) del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este último adicionado por el artículo [180](#) del Decreto Ley 019 de 2012, los Planes Parciales incluirán en su contenido los incentivos reglamentados en el presente decreto, los cuales no se alterarán por el hecho de que se modifiquen las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

La aprobación de cualquier otro instrumento de planeación o proyecto de renovación urbana estará sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en este Decreto.

ARTÍCULO 14.- VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Bogotá, D.C., a los 15 días del mes de octubre del año 2014.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

GUSTAVO PETRO U.

Alcalde Mayor

MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO

Secretaria Distrital de Hábitat

GERARDO ARDILA CALDERÓN

Secretario Distrital de Planeación

NOTA: Publicado en el Registro Distrital 5452 de octubre 16 de 2014