

Bogotá, D.C.

Señor

[REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

[REDACTED]

Teléfono: [REDACTED]

Bogotá D.C.

Al contestar cite estos datos:

Radicado No.: **202313000256051**



Fecha: 20-12-2023

Asunto: **Respuesta Radicado Orfeo 202317000224062**

Referencia: **Documento de Apoyo**

Respetado Señor [REDACTED]:

La Caja d Vivienda Popular recibió a través del Sistema Distrital para la Gestión de peticiones "Bogotá te Escucha", su solicitud por medio de la cual procedemos a dar respuesta:

Al punto primero es importante informarle que el proceso de Titulación Predial realizado por la CVP consiste en la formulación del proyecto de inversión No 7684 "*Titulación de predios estrato 1 y 2 saneamiento de espacio público en la ciudad Bogotá*" donde se realiza el acompañamiento técnico, jurídico y social a las familias asentados en predios públicos mayoritariamente si es por el tramite administrativo de cesión a título gratuito de conformidad con el Decreto 523 de 2021 o Privados cuando sea por medio del mecanismo de Declaración de pertenecía, ocupados con viviendas de interés social, a través de estrategias y mecanismos de cooperación, con el fin de lograr la obtención del título de propiedad; igualmente, en los proyectos desarrollados por la Entidad, la entrega de zonas de cesión obligatorias y el cierre de la gestión urbanística.

Al punto dos es pertinente que tenga en cuenta la siguiente normatividad.

- Facultades legales de la CVP: artículo 197 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Acuerdo Distrital 257 de 2006, el artículo 17 del Acuerdo 003 de 2008, el artículo 2 del Acuerdo 004 de 2008 del Consejo Directivo de la CVP y en lo dispuesto por los, Resolución No. 373 de 2023 expedida por el Director General de la Caja de Vivienda Popular.
- Carta magna: 209 de la Constitución Política, señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales, y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, y publicidad. Para tal efecto, las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.
- Plan Nacional de Desarrollo: 197 de la Ley 2294 de 2023, "**POR EL CUAL SE EXPIDE EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2022- 2026 "COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA"**". TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO DE BIENES

INMUEBLES DE NATURALEZA FISCAL DE CARÁCTER NO FINANCIERO. Los bienes inmuebles cuya denominación sea fiscal de carácter no financiero, del orden nacional, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como del orden departamental, municipal y órganos autónomos e independientes afectados con ocupaciones de hecho mayor a diez (10) años, que cuenten con mejoras y/o construcciones consolidadas con destinación económica habitacional, no requeridos para el ejercicio de sus funciones, podrán transferirse a título gratuito a las entidades territoriales, para que éstas, inicien los trámites administrativos a que haya lugar, para su saneamiento. PARÁGRAFO PRIMERO. Los bienes fiscales que no se ajusten a los presupuestos a que se hace referencia en inciso anterior, podrán enajenarse de manera directa, atendiendo el valor comercial a la fecha de la negociación. De lo contrario, el responsable de su administración y custodia deberá iniciar de inmediato, las acciones judiciales que correspondan, con el ánimo de recuperar los predios. PARÁGRAFO SEGUNDO. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el cedente o beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble por concepto de impuesto predial. PARÁGRAFO TERCERO. Para el caso de los bienes inmuebles fiscales de carácter no financiero del orden municipal o distrital, la respectiva autoridad administrativa podrá suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo.

- **Naturaleza Jurídica de la CVP:** la **CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR** es un establecimiento público con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio autónomo, creada por el Acuerdo Distrital 20 de 1942 y reorganizada mediante el Acuerdo Distrital 15 de 1959, del orden descentralizado por servicios, conforme a lo establecido en los Acuerdos 003 y 004 de 2008 del Consejo Directivo de la Caja de la Vivienda Popular. Que de conformidad con el artículo 114 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, modificado por el artículo 3 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, la Caja de la Vivienda Popular es un establecimiento público que integra el Sector Hábitat del Distrito, cuya cabeza de sector es la Secretaría Distrital del Hábitat.
- **Funciones (DUT):** numerales 4, 7, 13 y 17 del artículo 6° del Acuerdo 004 del 2008 expedido por el Consejo Directivo de la Caja de la Vivienda Popular, establecen, entre otras funciones, para la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, las de: "4. Desarrollar estrategias que faciliten el acompañamiento social, técnico, jurídico y financiero a las familias objeto de atención de los programas de urbanizaciones y titulación. 7. Gestionar las actividades necesarias para la realización, verificación y actualización de los avalúos de los predios a adquirir por parte de la Caja de la Vivienda Popular de conformidad con los lineamientos establecidos por la Dirección General. (...) 13. Adelantar los procesos de Titulación en los programas y proyectos en la Entidad realizar el respectivo seguimiento.

(...) 17. Participar en la obtención de nuevos predios para el desarrollo de los programas adelantados por las entidades del sector hábitat".

- Decreto 523 de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales".
- Decreto Reglamentario Artículo 2.1.2.2.3 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015.
- Resolución No. 373 del 15 de junio del 2023 "Por medio de la cual se hace una delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

Para el tercer, del trámite de procesos de Titulación y que se tenga un control de bases esta desde 2004, sin embargo, la Caja ha venido adelantando trámite de titulación desde 1999 sin embargo es una información que debemos verificar en nuestro inventario.

Para el punto Cuatro debe considerar que existen varios mecanismos, teniendo cada uno de estos sus requisitos específicos siendo estos los siguientes:

► **Cesión a título gratuito:**

Mecanismo a través del cual la Caja de la Vivienda Popular transfiere a título gratuito los inmuebles fiscales de propiedad de la Entidad destinados a vivienda, siempre y cuando se acredite la ocupación ininterrumpida por un término igual o superior a diez (10) años por quienes hayan ocupado de forma ilegal.

El título entregado es un Acto Administrativo (Resolución de Cesión a título Gratuito), debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el cual posee los mismos atributos y la misma validez que una Escritura Pública de Compraventa.

Pasos a seguir en una cesión a título gratuito:

- Verificación de Situación Urbanística y Catastral del Barrio.
- Homologación Información Urbanística, Catastral y Jurídica (Áreas y linderos).
- Identificación de los ocupantes.
- Visita de inspección y diligenciamiento del censo social de ocupantes.
- Verificación técnica y jurídica del cumplimiento de los requisitos legales.
- Comunicación de la actuación administrativa a terceros.
- Recolección y revisión de documentos de ocupantes.
- Expedición, notificación, ejecutoria y registro de la Resolución de cesión a título gratuito.

► Enajenación directa a través de mediación:

Es el acuerdo de voluntades tendiente a transferir el dominio entre el propietario del inmueble de mayor extensión legalmente identificado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los poseedores de cada uno de los predios objeto de titulación, con el acompañamiento técnico, social y jurídico por parte de la Entidad.

El título entregado es una Escritura Pública de compraventa debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Pasos a seguir para una mediación:

- Identificación de matrícula inmobiliaria y predios de mayor extensión.
- Verificación de situación urbanística y catastral del barrio.
- Homologación información urbanística, catastral y jurídica (áreas y linderos).
- Identificación y contacto del propietario inscrito.
- Identificación de poseedores.
- Conciliación de intereses de las partes (propietario – poseedor).
- Recolección y revisión de documentos de los poseedores.
- Elaboración de minutas.
- Suscripción y registro de la Escritura pública de Compraventa.

► Mecanismo Demanda de Pertenencia:

Ante la imposibilidad de mediar con el propietario de la tierra se podrá acudir al mecanismo de prescripción adquisitiva de dominio a través del proceso Judicial de Prescripción Adquisitiva de Dominio el cual se encuentra consagrado en el artículo 375 del Código General del Proceso y en la Ley 1561 de 2012, a favor de los poseedores de inmuebles privados con destinación de vivienda de interés social, para lo cual, la Entidad presta la asesoría social, técnica y jurídica a los poseedores, desde el inicio hasta culminar el proceso.

El título que se otorga es una sentencia judicial proferida por el juez de la República competente, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Pasos a seguir en un proceso de pertenencia:

- Solicitud o Carta de Intención por medio de la Junta de Acción Comunal (JAC) o de la Alcaldía Local.
- Identificación de los poseedores.
- Revisión de la situación urbanística y catastral del barrio.
- Homologación de la información urbanística, catastral y jurídica (áreas y linderos).
- Verificación jurídica del folio(s) de matrícula inmobiliaria de mayor extensión.

- Socialización con la comunidad.
- Suscripción de Convenio de Cooperación.
- Apertura y creación del expediente para presentación de la Demanda.
- Presentación de la Demanda.
- Acompañamiento y seguimiento en las diferentes etapas procesales por parte de la Entidad.
- Sentencia y ejecutoria de la Sentencia.
- Inscripción y registro de la Sentencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Al punto quinto es importante que tenga en cuenta que el trámite administrativo de cesión a título gratuito regulado por el Decreto 523 de 2021, nos exige:

- Que el bien a postularse sea un de naturaleza fiscal en cabeza de la entidad
- Que el postulante no tenga predios adicionales a nivel nacional
- Que sea una unidad Habitacional.
- Registre el pago de los últimos 5 años del impuesto predial
- Que el postulante ejerza 5 años de ocupación sobre el inmueble.


Al punto 6 tenga en cuenta que la Caja de vivienda popular es una entidad administrativa dependiente del sector Habitar quien es la que prioriza los predios en cuestión.

Al punto 7, 8 y 9 es pertinente acudir a la Ley 1755 de 2015 "*Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*" acogiéndonos al artículo 14 de la misma acudimos al plazo establecido, ya que es importante revisar nuestras bases alfanuméricas de esta dependencia y analizar qué información hay consolidada en el orden que usted la solicita.

Si requiere información adicional u otro servicio de nuestra competencia lo(a) invitamos a solicitarlo y radicado por escrito en la **Oficina de Atención al Ciudadano**, ubicada en la 13 N 54-13 primer piso, de lunes a viernes en horario de 7.30 a.m. 4.30 P.m, o a través de nuestro canal de virtual www.cajaviviendapopular.gov.co.

La Caja de la Vivienda Popular reitera que ha dispuesto todas las herramientas para que la ciudadanía realice sus trámites ante la Entidad, de manera gratuita y sin necesidad de recurrir a intermediarios.

Atentamente,



MARIO AUGUSTO PÉREZ RODRÍGUEZ
Director de Urbanizaciones y Titulación ✓

Proyectó: GUILLERMO ANDRES MURILLO HOYOS - *DIR. URBANIZACIONES Y TITULACIÓN* *gff*