RESOLUCIÓN No. 1491
14 OCT 2014

"Por la cual se establecen directrices para el saneamiento de los predios de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular"

LA DIRECTORA GENERAL DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los acuerdos Distritales 20 de 1942, 15 de 1959, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Ley 1421 de 1993, en el Acuerdo Distrital 257 de 2006, el artículo 17 del Acuerdo 003 de 2008 y el artículo 2 del Acuerdo 004 de 2008, emanados de Consejo Directivo, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa debe estar al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones.

Que el artículo 51 de la Constitución Política señala *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. 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 la ley 388 de 1997 en su artículo 8 señala frente a la acción urbanística de las entidades que *" La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo"*, destacando los siguientes numerales: *7) Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social, 13) Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas,* con motivo de priorizar el interés general sobre el particular en una eventual negociación.

Que el acuerdo 003 de 2008, *"Por el cual se modifican los Estatutos de La Caja de la Vivienda Popular, Acuerdo 002 de 2001"*, señaló en el artículo 1 que la Naturaleza Jurídica de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, es un Establecimiento Público del Distrito Capital, adscrito a la Secretaria Distrital del Hábitat, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa.

Que mediante Acuerdo No. 20 de 1942, el Concejo Municipal de Bogotá aprobó el contrato celebrado entre la Nación y el Municipio, en virtud del cual se concedió a Bogotá un empréstito destinado a la construcción de barrios populares modelos, contrato que fuera firmado por el entonces Ministro de Hacienda y Crédito Público, Carlos Lleras Restrepo, siendo Alcalde de Bogotá Julio Pardo Dávila, en el cual se dispuso la creación de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, constituida con los bienes pertenecientes al Instituto de Acción Social.

Que la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR tiene la misión de ejecutar las políticas de la Secretaría del Hábitat en los programas de mejoramiento de barrios, mejoramiento de vivienda, titulación, urbanizaciones y reasentamientos humanos, mediante la aplicación de los instrumentos técnicos, jurídicos y sociales, con el propósito de elevar la calidad de vida de la población de estratos 1 y 2 que habita en barrios legalizados de origen informal o en zonas de alto riesgo no mitigable.

Que el artículo 4 del Acuerdo No. 15 de 1959 proferido por el Concejo de Bogotá, estableció que una de las funciones de la Caja es contribuir al mejoramiento de la población, con el objeto de elevar su nivel social y económico atendiendo las necesidades de vivienda y demás servicios públicos comunales, indispensables al bienestar general y al desarrollo de la comunidad, así como estimular a la iniciativa privada para la realización de viviendas con normas mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad que permitan satisfacer la demanda creada por la población de escasos recursos.

Que la Ley 1537 de 2012 *Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones,* En su artículo 3 ordena a las entidades públicas del orden nacional y territorial entre otras a "*e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario (...) g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad*

Que el Artículo 1° de la Ley 716 DE 2001, modificado por la ley 901 de 2004 " Por la cual se expiden normas para el saneamiento de la información contable en el sector público y se dictan disposiciones en materia tributaria y otras disposiciones", establece:

> ***Artículo 1°. Del objeto.*** *La presente ley regula la obligatoriedad de los entes del sector público de adelantar las gestiones administrativas necesarias para depurar la información contable, de manera que en los estados financieros se revele en forma fidedigna la realidad económica, financiera y patrimonial de las entidades públicas.*
>
> *Para el efecto, deberá establecerse la existencia real de bienes, derechos y obligaciones, que afectan el patrimonio público depurando y castigando los valores que presentan un estado de cobranza o pago incierto, para proceder, si fuera el caso a su eliminación o incorporación de conformidad con los lineamientos de la presente ley.*

Que la Caja de la Vivienda Popular como establecimiento público adscrito a la Secretaría Distrital del Hábitat, es la titular de los derechos de dominio sobre Bienes Fiscales localizados en diferentes sectores del Distrito Capital y Bienes de Uso Público localizados en diferentes urbanizaciones desarrolladas por la entidad.

Que de conformidad con lo establecido en la Sentencia del doce (12) de octubre del dos mil (2000) – CONSEJO DE ESTADO- SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO-SECCION PRIMERA – Consejero ponente: GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO -, se establece la diferenciación entre Bienes Fiscales y Bienes de Uso Público así: "Bienes de Uso Público: Son aquellos que están destinados al uso general de los habitantes de un territorio, pertenecen al Estado como potestad económica y jurídica, pero él no los utiliza en su provecho, sino que están a disposición de los gobernados. Bienes Fiscales: por oposición, son aquellos que pertenecen al Estado pero que no están al servicio libre de la comunidad, sino destinados al uso privativo de la administración, para sus fines propios, que en ocasiones pueden aparecer incompatibles con la utilización innominada. De estos bienes se dice que están puestos al servicio del Estado para su uso directo o para la producción de ventajas económicas suyas, en la misma forma que lo están los bienes de apropiación particular en beneficio de su dueño. De aquí resulta la identidad de regímenes jurídicos que se predica de los bienes fiscales y la propiedad privada de los particulares"

Que existen bienes inmuebles localizados en el área urbana del Distrito Capital de Bogotá que legalmente son de propiedad de la CAJA DE LA VIVIVIENDA POPULAR y que presentan diversas problemáticas de tipo jurídico, financiero, técnico, administrativo y social.

Que de acuerdo con el análisis de la situación de los predios de propiedad de la entidad se ha logrado establecer las siguientes tipologías:

TIPO 1: PREDIOS SIN OCUPAR.

Son predios libres y que no presentan mayor problemática, los cuales pueden ser susceptibles de ser desarrollados de acuerdo con las diferentes políticas o programas que adelanta la entidad.

TIPO 2: PREDIOS CONSTRUIDOS CON VIS, CON CREDITO HIPOTECARIO.

Se trata de Bienes Inmuebles (lotes o viviendas) vendidos (escriturados) por la entidad, localizados en Proyectos, Desarrollos o urbanizaciones construidas y/o financiadas, sobre los cuales se constituyó un gravamen hipotecario y a la fecha tienen un crédito por cancelar, o ya cancelado y se encuentra pendiente la suscripción de la escritura pública y el registro de cancelación de la obligación.

Las cuentas por cancelar a la entidad pueden estar al día o en mora y como mecanismos de recuperación de la cartera la entidad ha adoptado un Plan de Incentivos que conlleva a la suscripción de Acuerdos de Pago, en cumplimiento del Acuerdo 014 del 20 de Diciembre de 2012 suscrito por Junta Directiva de la entidad.

TIPO 3: PREDIOS CONSTRUIDOS CON VIS, CON CREDITO, SIN JUSTO TITULO Y OCUPADOS POR LOS ADJUDICATARIOS O SUS CESIONARIOS.

Se trata de Bienes Inmuebles (lotes o viviendas) adjudicados en Proyectos, Desarrollos o urbanizaciones construidas y/o financiadas por la entidad, sobre los (las) cuales se suscribió promesas de compraventa, actas de adjudicación u otro acto diferente a la escritura pública, actualmente se encuentran ocupados por los adjudicatarios o sus cesionarios y con crédito cancelado o por cancelar a la CVP.

TIPO 4: PREDIOS CONSTRUIDOS CON VIS, CUYOS OCUPANTES NO TIENEN VINCULO LEGAL ALGUNO CON LA CVP.

Son predios construidos con VIS y ocupados sin consentimiento (sin adjudicación) de la entidad. Los cuales pudieron ser adjudicados por la CVP y cuyo beneficiario nunca ocupó el inmueble, ni lo pagó y muchos menos adelantó proceso de escrituración alguno.

En algunos eventos, la entidad revocó la adjudicación, ordenó la cancelación de la cuenta en la cartera de la entidad, pero no se inició acción legal para recuperar el inmueble.

En otros casos, es posible que el adjudicatario del inmueble actualmente ocupado por un tercero, tenga una cuenta abierta y se encuentre en mora.

TIPO 5: PREDIOS CONSTRUIDOS CUYOS OCUPANTES NO TIENEN VINCULO LEGAL ALGUNO CON LA CVP.

#1491 14 OCT 2014

Son predios ocupados ilegalmente por terceros, que por su valor o uso, no corresponden a Vivienda de Interés Social, que no han sido adjudicados ni enajenados por la entidad y actualmente están siendo ocupados por un tercero (invasor), así por ejemplo: viviendas con valor superior a VIS, colegios privados, bodegas, talleres, oficinas, locales comerciales, etc.

TIPO 6: PREDIOS OCUPADOS POR ENTIDADES PÚBLICAS NACIONALES O DISTRITALES.

Son predios que no han sido adjudicados, ni enajenados por la entidad y están siendo ocupados por Entidades Públicas del Orden Nacional o Distrital (se han denominado institucionales en la entidad, en estos funcionan colegios, jardines infantiles, salones comunales, etc.).

TIPO 7: PREDIOS CUYA DESTINACION ES ZONAS DE CESION

Son predios considerados por la norma urbanística como áreas de espacio público tales como: áreas dotacionales, vías, zonas verdes, comunales, etc., que forman parte de Proyectos, Desarrollos o urbanizaciones construidas por la entidad, que por razones de orden técnico, jurídico o social, no han sido entregados al Departamento Administrativo de Espacio Público "DADEP".

TIPO 8: PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN EN ENCARGOS FIDUCIARIOS

Se trata de inmuebles que actualmente hacen parte de un contrato de Fiducia o Patrimonio Autónomo constituidos por la CVP y que se encuentran en proceso de liquidación, los cuales presentan problemas de orden legal, técnico, administrativo y financiero.

TIPO 9: PREDIOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO – ZONAS DE PROTECCION

Son viviendas adquiridas por la CVP (propiedades o posesiones) en desarrollo del Programa de Reasentamientos y se encuentran localizadas en zonas de alto riesgo de Distrito capital cuyo destino final es "suelo de protección" y que de conformidad con el Decreto 511 de 2010, deben ser entregados por la CVP a la Secretaría de Ambiente o a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca para la administración, manejo y custodia.

Que con base en la problemática antes descrita, se hace necesario adoptar e implementar acciones y estrategias que en el marco la ley, permita a la entidad buscar alternativas de solución definitiva a nivel jurídico, financiero, técnico y social en el ámbito de sus competencias y de su misión.

En virtud de lo expuesto resuelve

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Adoptar mediante el presente acto administrativo las siguientes directrices para saneamiento de los predios de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular de conformidad con la tipología descrita en la parte considerativa del mismo:

TIPO 1: PREDIOS SIN OCUPAR

- Identificar los predios es esta situación en los desarrollos de donde aparece la entidad como propietaria.
- Adelantar estudio de pre-factibilidad que determine la viabilidad de desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario o Vivienda de Interés Social de

acuerdo con las funciones, planes, proyectos y políticas de la Caja de la Vivienda Popular.

- Con los predios no susceptibles de desarrollo con VIS o con VIP valorar la opción más viable para la entidad en las siguientes alternativas: Traslado a otra entidad el Distrito, Venta, Permuta, Asociaciones público privadas, entrega al DADEP (cambio de uso de suelo) mediante la figura de sustitución de zonas verdes.

DEPENDENCIA(s) REPONSABLE(s): Direcciones Corporativa y CID y de Urbanizaciones y Titulación.

TIPO 2: PREDIOS CONSTRUIDOS CON VIS CON CREDITO HIPOTECARIO

- Realizar un inventario, clasificación y cuantificación del valor de las obligaciones pendientes que cuenten con Justo Título y susceptibles de cobro ejecutivo.
- Realizar Acciones de Cobro Persuasivo a fin de lograr el pago de las obligaciones que se encuentran en mora.
- Continuar la suscripción de Acuerdos de Pago que permitan la recuperación de la cartera y la cancelación de las obligaciones.
- Iniciar o continuar el cobro ejecutivo de las obligaciones en mora.
- Establecer condiciones mínimas o criterio para iniciar cobro ejecutivo: Tiempo de mora, valor de la obligación, documentación necesaria, etc.

TIPO 3: PREDIOS CONSTRUIDOS CON VIS, CON CREDITO, SIN JUSTO TITULO Y OCUPADOS POR LOS ADJUDICATARIOS O SUS CESIONARIOS.

- Establecer en los desarrollos construidos y/o a nombre de la CVP los predios pendientes de escriturar y verificar si el ocupante ostenta la calidad de adjudicatario o cesionario.
- Establecer estrategias y/o acciones para motivar la escrituración de los inmuebles a los adjudicatarios iniciales o sus Cesionarios.
- Establecer estrategias y/o acciones para continuar con la suscripción de Acuerdos de Pago que permitan la recuperación de la cartera y la cancelación de las obligaciones.
- Establecer en la cartera de la entidad los créditos asignados a adjudicatarios y que no suscribieron la obligación mediante Escritura Pública (hipoteca), cualquier otro título valor (pagaré) o Acuerdo de Pago y que se encuentren en mora considerable, a fin de iniciar las acciones legales correspondientes para recuperar el inmueble correspondiente (Acción Reivindicatoria).
- Identificar los inmuebles adjudicados por la CVP de los adjudicatarios que tengan cuenta abierta en cartera e incluir dicha información en el correspondiente aplicativo.

DEPENDENCIA(S) REPONSABLE(S): Subdirección Financiera – Dirección de Urbanizaciones y Titulación

TIPO 4: PREDIOS CONSTRUIDOS CON VIS, CUYOS OCUPANTES NO TIENEN VINCULO LEGAL ALGUNO CON LA CVP.

- **Identificar los predios** construidos con VIS ocupados por personas o familias con las cuales la entidad no tiene vínculo legal alguno.
- Diseñar y adoptar un **procedimiento** que permita sanear la ocupación de los inmuebles.
- Iniciar los **procesos reivindicatorios** en los casos en que no sea posible titular el inmueble al actual ocupante.

DEPENDENCIA(S) REPONSABLE(S): Dirección de Urbanizaciones y Titulación – Dirección Jurídica.

TIPO 5: PREDIOS CONSTRUIDOS, CUYOS OCUPANTES NO TIENEN VINCULO LEGAL ALGUNO CON LA CVP.

- Iniciar las acciones legales correspondientes para recuperar los inmuebles y de ser posible conciliar el pago de los mismos a la entidad en la conciliación prejudicial ante la procuraduría.
- De no conciliar, iniciar la acción reivindicatoria.
- Adelantar las acciones antes descritas con los predios reportados a Jurídica en estas condiciones.
- Continuar el reporte sobre los predios en esta situación, debidamente documentado, de la Dirección Corporativa a la Dirección Jurídica para iniciar las acciones legales correspondientes (conciliación o inicio de la acción reivindicatoria) con nuevos predios.

DEPENDENCIA(S) REPONSABLE(S): Dirección de Urbanizaciones y Titulación – Dirección Jurídica.

TIPO 6: PREDIOS OCUPADOS POR ENTIDADES PÚBLICAS NACIONALES O DISTRITALES.

- Adelantar las gestiones para la formulación y suscripción de un Decreto Distrital para la cesión gratuita de estos inmuebles a la entidad ocupante en las condiciones en que los inmuebles se encuentren.

DEPENDENCIA(s) REPONSABLE(s): Dirección Jurídica.

TIPO 7: PREDIOS UBICADOS EN ZONAS DE CESION

- Definir de acuerdo con los diferentes proyectos o urbanizaciones desarrolladas en predios de propiedad por la CVP un inventario de bienes correspondientes a las zonas de cesión.

- Disponer lo necesario para su entrega formal al Departamento Administrativo de Espacio Público "DADEP".

DEPENDENCIA(s) REPONSABLE(s): Dirección de Urbanizaciones y Titulación.

TIPO 8: PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN EN ENCARGOS FIDUCIARIOS

- Continuar las acciones encaminadas a la liquidación de los encargos fiduciarios vigentes, asegurando la devolución de los bienes a la Caja de Vivienda Popular.

DEPENDENCIA(s) REPONSABLE(s): Subdirección Financiera - Dirección Jurídica – Dirección de Urbanizaciones y Titulación.

TIPO 9: PREDIOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO – ZONAS DE PROTECCION

- Determinar de forma clara el inventario de bienes inmuebles adquiridos por la entidad en desarrollo del Programa de Reasentamientos.
- Adelantar la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios adquiridos al tenor de lo establecido en el artículo 13 de le lay 9ª de 1989, a fin de sacar estos inmuebles del comercio.

- Adelantar las acciones técnicas y jurídicas necesarias para hacer la entrega de dichos inmuebles a la Secretaría de Ambiente o a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 511 de 2010.

DEPENDENCIA(s) REPONSABLE(s): Dirección de Reasentamientos

Parágrafo: No obstante las acciones antes descritas, funcionarios o dependencias podrán incluir en los planes de trabajo las acciones que consideren, encaminadas a solucionar la problemática de los predios de la entidad.

ARTÍCULO SEGUNDO: Diseñar y/o implementar un Sistema de Información Integral con contenga la información técnica, jurídica, administrativa, financiera y social de los Bienes Inmuebles de la Caja de la Vivienda Popular, cuya responsabilidad queda en la Dirección de Gestión Corporativa Y CID y de Urbanizaciones y Titulación

Parágrafo: La Dirección de Gestión Corporativa y CID adelantará las gestiones necesarias para la apropiación de recursos que demande el desarrollo del Sistema de Información Integral.

ARTÍCULO TERCERO: Previo a cualquier decisión de orden jurídico, técnico o administrativo se deberá determinar si los predios de propiedad de la entidad son susceptibles de ser desarrollados con proyectos de Vivienda de Interés Prioritario o Vivienda de Interés Social, de acuerdo con las funciones, planes, proyectos y programas de la entidad.

ARTÍCULO CUARTO: Las Direcciones responsables de las actividades propuestas en el presente acto, deberán elaborar y presentar dentro de los dos (2) meses siguientes, contados a partir de la fecha de suscripción, un plan de trabajo que contenga por lo menos: Actividades y/o sub-actividades, tiempos, responsable(s) (funcionarios o contratistas), tomando como criterio básico en Plan de Desarrollo 2012 - 2015 - Bogotá Humana.

ARTÍCULO QUINTO: El seguimiento al cumplimiento de los planes de trabajo estará en cabeza de la Dirección de Gestión Corporativa y CID, la cual establecerá la periodicidad y la forma como se adelantará dicha labor.

ARTÍCULO SEXTO: Forma parte integral del presente acto el anexo técnico que analiza la situación de los predios de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular elaborado por los profesionales Héctor Carlos Fernando Herrera Reyes, Melbin Grass Hoyos y Wilson García Villamarin.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, D.C., a los 14 OCT 2014

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

HELGA MARIA RIVAS ARDILA
Directora General

Aprobó - Magaly Cala Rodríguez – Directora Jurídica
Proyectó: Wilson García Villamarin – Profesional Universitario

ANEXO TECNICO

SITUACION ACTUAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

1. ANTECEDENTES

La Caja de la Vivienda Popular desde su creación ha adquirido o le han transferido predios segregados o en mayor extensión para dar cumplimiento a su objeto misional, consistente desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social para atender los hogares de escasos recursos y de alta vulnerabilidad social de la ciudad.

Resulta importante hacer mención de la Escritura Pública Nº 3.600 de diciembre 31 de 1942 suscrita en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bogotá, a través de la cual el entonces denominado "Instituto de Acción Social" transfiere a la Entidad bienes inmuebles ubicados en diferentes desarrollos o urbanizaciones del Distrito Capital.

En los años subsiguientes y hasta la fecha, los bienes inmuebles (predios) ***adquiridos o transferidos,*** están ubicados aproximadamente **67** Urbanizaciones, Desarrollos o Barrios ubicados en diferentes Localidades de la ciudad que a continuación se relacionan:

LOCALIDAD	PROYECTO, DESARROLLO o BARRIO
ANTONIO NARIÑO	LUNA PARK
	CARLOS EUGENIO RESTREPO (Hoy Barrio Restrepo)
	SANTANDER
	ALFONSO LOPEZ PUMAREJO
	GAITAN o GAITAN PARIS
	LAS QUINTAS (DE MUTIS)
	GONZALEZ GOODING
	COLOMBIA
BARRIOS UNIDOS	SIETE DE AGOSTO
	EL ROSARIO (LA CULEBRERA)
	MODELO DEL NORTE (POPULAR MODELO)
	PROVIDENCIA
BOSA	NUEVO CHILE
	CIUDADELA EL PORVENIR DE LAS AMERICAS - BICENTENARIO (Reasentamientos)
	LA ESPERANZA (Reasentamientos)
	EL RECREO (Reasentamientos - OPV Renacer)
	SAN DIEGO (Reasentamientos)
CHAPINERO	CHAPINERO
	JUAN XXIII
CIUDAD BOLIVAR	COMPARTIR- SUMAPAZ
	CANDELARIA LA NUEVA I SECTOR
	CANDELARIA LA NUEVA II SECTOR
	SIERRA MORENA
	CARACOLI
	SANTA VIVIANA SECT. VISTA HERMOSA
	SANTA VIVIANA
	LA UNION DIVINO NIÑO
	BONANZA SUR
	ARBORIZADORA BAJA
	ARBORIZADORA ALTA
	SAN LUIS
	COLMENA (Viviendas – Locales Comerciales)
	JUAN PABLO II
	EL TRIUNFO SUR
	LUCERO BAJO

LOCALIDAD	PROYECTO, DESARROLLO o BARRIO
	CERROS DEL SUR (OPV – Créditos)
ENGATIVA	GUALI RIO NUEVO
FONTIBON	ATAHUALPA - El Cajón
	ATAHUALPA - El Prado
KENNEDY	CIUDAD URBIZA
	LA RIVERA I
	RIVERAS DE OCCIDENTE - LOTE III
	EL CARACOL
	VILLA ANDREA
	CIPRES (Reasentamientos - OPV)
PUENTE ARANDA	EL EGIDO
	JORGE GAITAN CORTEZ - VERAGUAS
	YIRA CASTRO
RAFAEL URIBE	EL LIBERTADOR
	OLAYA HERRERA (CENTENARIO)
	LAS LOMAS I
	LAS LOMAS I - MIRADOR DE SANTA SOFIA
	LAS LOMAS II o PIJAOS (Jorge E. Cavalier)
	LAS COLINAS
SAN CRISTOBAL	BUENOS AIRES
	LA MARIA - MURILLO TORO (Altos de la María, Lote Media Luna, Santa Ana, B. Arango Barriga)
	RESERVA DE LA MARIA (EN CONSTRUCCION 2014)
	PRIMERO DE MAYO - 20 de julio y zona de institucionales
	MODELO SUR
	VELÓDROMO
	PARQUE METROPOLITANO
	GUACAMAYAS
	LA ARBOLEDA SANTA TERESITA
	URBANIZACION PEDRO LEON TRABUCHI
	BELLO HORIZONTE
	CALVO SUR
	NUEVA ROMA
SANTA FE	LOS LACHES
	EL CONSUELO
SUBA	LA MANUELITA
	LA PALMA "COMUNEROS"
TAUSAQUILLO	ACEVEDO TEJADA
TUNJUELITO	VILLA XIMENA
USME	LA CHIGUAZA
USAQUEN	TIBABITA
	CHAPARRAL

Fuente: Melbin Grass – Subdirección Administrativa

La finalidad de la adquisición o transferencia de estos inmuebles a la Entidad ha sido diverso, desde la construcción de proyectos de vivienda de interés social hasta el saneamiento y titulación de los predios a favor de sus ocupantes. Para el efecto la Entidad ha desarrollado diferentes estrategias de financiación, tales como el otorgamiento de créditos (cartera), gestión de subsidios en dinero o especie ante el Gobierno Nacional o Distrital y las Cajas de Compensación familiar, o venta directa con recursos de los beneficiarios.

Para la época del desarrollo y entrega de estos proyectos de vivienda a los beneficiarios (adjudicatarios) (Arborizadora Alta, Sierra Morena, Candelaria, entre otros), se procedía a realizar las aperturas de las cuentas en la **Cartera** de la Entidad quedando pendiente el trámite de escrituración (Compraventa con Hipoteca), con lo cual, muchos predios continuaron siendo jurídicamente "de propiedad" de la Entidad.

Por otro lado, los Estados Financieros, no contienen la totalidad de los predios que aparecen como propiedad de la entidad y los que allí se encuentran, están referidos a Folios Matrices de predios de Mayor Extensión, sin considerar los procesos de escrituración (venta) que se adelantan desde la Dirección de Urbanizaciones y Titulación.

En la última etapa de construcción y adjudicación de proyectos desarrollados por la Entidad (Década de los 80´s y 90´s), la entidad no suscribió escrituras de loteo y reloteo de los desarrollos conforme a los planos aprobados por la entidad competente de la época, con lo cual, se **generó confusión y desinformación** respecto de los predios escriturados y pendientes de escriturar, teniendo que segregar la ventas realizadas por la entidad a los adjudicatarios directamente de los Folios en Mayor Extensión.

Dado el volumen de predios individuales o en Mayor Extensión "dispersos" en la ciudad y que aparecen en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de la Entidad, desde el año 2005 la Entidad viene realizado un proceso de identificación, documentación de los antecedentes y definición del estado actual de los mismos, encontrándose los siguientes escenarios y problemáticas:

No.	Destinación	Situación Jurídica	Características	CARTERA - SUBDIR FINAN	Problemática
1	VIS	Predios sin ocupar	Susceptibles o no de ser desarrollados	N/A	**********
2		Escriturados con Hipoteca	Predios vendidos con una obligación pendiente a favor de la CVP en la Cartera de la Entidad.	Con Cuenta Abierta (al día en pagos / En Mora)	Cuentas que se encuentran en Mora con o sin acuerdos de pago susceptibles de cobro judicial
3		Predios ocupados por adjudicatarios de la CVP o sus cesionarios - Sin Escriturar	Predios entregados a adjudicatarios mediante documentos diferentes a escritura pública (Promesas de Compraventa - Actas de adjudicación)	Con Cuenta Abierta (al día en pagos / En Mora)	Situación jurídica de propiedad del inmueble por definir (Escrituración)
4		Predios ocupados por terceros (invasiones)	Predio invadido a un adjudicatario reconocido por la CVP (Promesas de Compraventa - Actas de adjudicación)	Con cuenta (al día en pagos / En Mora) o sin cuenta	Ocupación de predios a inmuebles a adjudicatarios que nunca suscribieron escritura pública y que no han cancelado a la CVP el valor de la vivienda en todo o en la mayor parte. (En Mora considerable o Sin Cuenta)
5			Predios invadidos a la CVP - no se reconoce adjudicatario por la entidad	N/A	Ocupación de predios a la CVP
6	VIVIENDA - NO VIS	Predios ocupados por terceros (invasiones)	Predios invadidos a la CVP - no se reconoce adjudicatario por la entidad (Ej: La culebrera)	N/A	Ocupación de predios a inmuebles a la Caja de la Vivienda Popular
7	INSTITUCIONALES	Predios ocupados por terceros o Entidades	Predios ocupados por entidades del orden Distrital o Nacional	N/A	Predios construidos con colegios, bodegas, centros de capacitación u otros usos, sobre predios de propiedad de la CVP por cuenta de entidades públicas o empresas o entidades privadas sin y con ánimo de lucro.
			Ocupados por particulares	N/A	
8	COMERCIAL	Inmuebles adjudicados u ocupados por terceros	De los que se tiene conocimiento (Locales adjudicados o cedidos por los adjud) y áreas sin desarrollar (Lomas Pijaos)	Con cuenta (al día en pagos / En Mora) o sin cuenta	1. Locales Comerciales: (Colmena Comercial) Son adjudicaciones realizadas por la CVP de pequeños locales a Vendedores Ambulantes con cuenta abierta en cartera (en mora o al día) con o sin escrituración. 2. Predio de Uso Comercial sin desarrollar, ocupado con parqueadero por la J.A.C - Lomas Pijaos

No.	Destinación	Situación Jurídica	Características	CARTERA - SUBDIR FINAN	Problemática
9	ZONAS DE CESION	Predios pendientes de entrega al DADEP	Predios que requieren de ajustes técnicos y/o jurídicos que debe entregarse al DADEP	N/A	Zonas de Cesión localizadas en desarrollos (programas, proyectos o urbanizaciones) realizados por la CVP, sin entregar a DADEP
10	FIDUCIAS	Predios que forman de Encargos Fiduciarios	Predios cuya titularidad se encuentra en cabeza de patrimonios autónomos en proceso de liquidación	N/A	Predios que forman parte de un Patrimonio Autónomo (Fiducia Mercantil) constituido por la CVP (1993) con problemas de orden legal, administrativo y financiero. (Atahualpa, Parque Metropolitano, Arborizadora Baja)
11	ZONAS DE ALTO RIESGO - SUELO DE PROTECCION	Predios y/o Mejoras (propiedad o posesión) adquiridos(as) por la Entidad en desarrollo del Programa de Reasentamientos	Posesiones o Propiedades	N/A	1, No hay un inventario claro del inmuebles adquiridos por la CVP 2. Falta adelantar acciones de orden jurídico, técnico y administrativo para la entrega de dichos predios a la Entidad cómpitemente.

Caracterización elaborada por los Profesionales Universitarios: Melbin Grass Hoyos y Wilson García Villamarin

Por otro lado, la Entidad desde la Subdirección Financiera cuenta con un registro de **1509** créditos vigentes (pendientes de pago con o sin mora, con o sin escritura) otorgados especialmente durante la década de los 80´s a familias de escasos recursos y que sirvieron en su momento como fuente principal de financiación de Viviendas de Interés Social en diferentes Urbanizaciones; de los cuales **518** no cuenta con título ejecutivo, es decir no ha se suscrito la escritura pública de compraventa con hipoteca a favor de la entidad veamos:

Tipificación	Descripción	Fuentes de financiación	Plazo (meses)	Urbanizaciones, proyectos y/o intervenciones
Proyectos de autoconstrucción	Autoconstrucción de unidades básicas en Ciudad Bolívar con Asesoría Técnica de la CVP - Se realizó una venta a plazo de lote y materiales de construcción	Cuota inicial de $53,000 Crédito hipotecario	180	Arborizadora Alta Sierra Morena Arborizadora Baja
Reasentamiento de hogares	Reubicación de familias que ocupaban inmuebles en zonas de alto riesgo no mitigable o con algún tipo de afectación - Se vendió directamente por la CVP una vivienda terminada o se financiaba la adquisición	Recursos propios Subsidio familiar de vivienda (SFV) Negociación (NEG) Cuenta de ahorro programado (CAP) Crédito hipotecario	de 120 a 180	Arborizadora Alta (UCC, Conconcreto, Horacio Mendoza) San Diego La Esperanza Sauces de Miravalle Nueva Roma Oriental Buenavista Oriental Mirador de Santa Sofía Prados de Altamira Chircales San Antonio del Mirador
Reasentamiento de hogares (proyectos antiguos)	Reubicación de familias ubicadas sobre vías férreas Ventas de viviendas terminadas	Recursos propios Subsidio familiar de vivienda (SFV) Crédito hipotecario	180	Pedro León Trabuchi Comuneros La Palma
Préstamos Personales	Préstamo para la adquisición de inmuebles generalmente usados	Crédito ordinario con garantía hipotecaria o pagaré	180	Préstamos personales
Cofinanciación en el marco de convenios interadministrativos sin compraventa	Cofinanciación de un proyecto de vivienda Financiación en conjunto con otras entidades para la construcción de viviendas de interés social sin otorgamiento de título traslaticio de dominio	Cuota inicial Subsidio familiar de vivienda (SFV) Crédito ordinario sin garantía hipotecaria	180	Cerros del Sur

Cofinanciación en el marco de convenios interadministrativos con compraventa	Financiación en conjunto con otras entidades para la construcción de viviendas de interés social con otorgamiento de título traslaticio de dominio - Proyectos de larga data	Cuota inicial Crédito hipotecario	de 120 a 180	Guacamayas La Manuelita Multifamiliares Alfonso López
Otros Proyectos principalmente antiguos	Financiación de viviendas de interés social con otorgamiento de título traslaticio de dominio - Proyectos de larga data en su mayoría	Cuota inicial Crédito hipotecario	180	Candelaria Laches Primero de Mayo
Locales	Compraventa de locales comerciales con garantía hipotecaria	Cuota inicial Crédito ordinario con garantía hipotecaria	de 24 a 180	Colmena Comercial Candelaria El Guali
Intervenciones y/o legalizaciones	Legalización de ocupaciones con otorgamiento de título traslaticio de dominio	Cuota inicial Crédito ordinario con garantía hipotecaria	de 12 a 24	Nuevo Chile Villa Ximena

Fuente: Cesar Combita Cáceres – Subdirección Financiera

Frente esta problemática la Dirección de Gestión Corporativa y CID constata los siguientes avances:

- Elaboración y actualización periódica de una **Base de Datos** que contiene información técnica y jurídica de los Desarrollos en los que intervino la Entidad desde su creación en 1942 hasta la fecha.
- Documentación en **expedientes** con información técnica y jurídica de la mayoría de los Desarrollos, Urbanizaciones o Barrios en los que la Entidad es o fue propietario.
- Elaboración y traslado a la Dirección de Urbanizaciones y Titulación de expedientes que contienen **Diagnósticos iniciales** (predio a predio con nombre de los adjudicatarios y su estado de titularidad o adjudicación) con información Técnica y Jurídica de diez (10) Desarrollos con recomendaciones sobre acciones pendientes por adelantar, a saber: Arborizadora Alta, Guacamayas, Sierra Morena, Colinas, Los Laches, Candelaria la Nueva I Sector, Candelaria la Nueva II Sector, Lomas I y II, Colmena, Compartir-Sumapaz.
- Elaboración y traslado a la Dirección de Urbanizaciones y Titulación de **1082 expedientes** con información técnica y jurídica referida a predios o viviendas (individuales) ubicadas en diferentes desarrollos de Bogotá en los que la entidad intervino, para su correspondiente gestión de titulación. (Hallazgo de la Contraloría).
- Identificación técnica y jurídica de los bienes inmuebles registrados en los Estados Financieros de la Entidad (Subdirección Financiera).
- Elaboración e incorporación en el Sistema Integrado de Gestión de calidad de un procedimiento que tiene por objeto *"Reporte y Registro de Bienes Inmuebles de la CVP"*.
- Consolidación de la información técnica y jurídica de **42 predios** remitida desde la Dirección de Urbanizaciones y Titulación y la Dirección de Gestión Corporativa y CID a la Dirección Jurídica de la Entidad a fin de que se adelanten las acciones legales a que haya lugar para sanear en el marco la ley las ocupaciones de dichos inmuebles por cuenta de instituciones del orden distrital, entidades privadas con y sin ánimo de lucro, personas naturales.

No.	LOCALIDAD	DESARROLLO - URBANIZACIÓN	DIRECCION ACTUAL	ESTABLECIMIENTO QUE FUNCIONA O POSEEDOR	Nº DE RADICACION EN JURIDICA
1	San Cristóbal	Buenos Aires	KR 3 2 58 SUR	Colegio Cooperativo Comunal San Blas (poseedor)	2009IE1528 07-04-2009
2	San Cristóbal	Altos de la María	CR 2 8 12 S	Lote Libre (poseedor)	2000 o ANTES
3	San Cristóbal	Primero de Mayo	AC 20 1 40 SUR	Alcaldía local de san Cristóbal	2010IE1097 16-03-2010
4	San Cristóbal	Primero de Mayo	CR 3 ESTE 18 51 SUR	Bodegas (IDIPRON)	2010IE1097 16-03-2010
5	San Cristóbal	Primero de Mayo	AC 20 1 40 SUR - CR 3 ESTE 15 61/63/65/71 Sur	Comando del Departamento de Policía Tequendama (Policía Nacional)	2009IE268 02-02-2009
6	San Cristóbal	La Arboleda Santa Teresita	TV 15 ESTE 61A 10 SUR	Lote Libre (varios poseedores)	2000 o ANTES
7	San Cristóbal	GUACAMAYAS	TV 2N 38A 03 SUR	CED colegio Alemania unificada sede B	2010IE3652 09-09-2010
8	San Cristóbal	GUACAMAYAS	CR 2 D 37 A 21 SUR	salon comunal guacamayas ii sector (poseedor)	2009IE2250 01-06-2009

No.	LOCALIDAD	DESARROLLO - URBANIZACION	DIRECCION ACTUAL	ESTABLECIMIENTO QUE FUNCIONA O POSEEDOR	Nº DE RADICACION EN JURIDICA
9	San Cristóbal	Guacamayas	CL 37A SUR 3 71	Casa Transitoria (poseedores)	2009 RADICADO A JURIDICA POR D. URBANIZACIONES
9	San Cristóbal	Guacamayas	CL 37A SUR 3 71	Casa Transitoria (poseedores)	2009 RADICADO A JURIDICA POR D. URBANIZACIONES
10	San Cristóbal	Guacamayas	DG 38 S 1F 05 EN MAYOR EXTENSION	CED - Colegio Alemania Unificada Sede A Guacamayas	2010IE3652 09-09-2010
11	San Cristóbal	Guacamayas	DG 38 S 1F 05 EN MAYOR EXTENSION	CED - Colegio Distrital Juan Evangelista Gómez	2010IE3652 09-09-2010
12	Rafael Uribe	Lomas II o Pijaos	CR 11A 36A 04 SUR	Parqueadero privado (Junta de Acción Comunal)	2009IE2249 01-06-2009
13	Rafael Uribe	El Libertador	CL 32 SUR 24B 20	CED - Colegio El Libertador - Sede A	2010IE2751 12-07-2010
14	Ciudad Bolívar	Arborizadora Baja	CL 59 SUR 43 A 09 MJ CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION	Instituto Educativo Distrital Arborizadora Baja. (Mz 63)	2010IE3652 09-09-2010
15	Ciudad Bolívar	Juan Pablo II	CR 18 Q 68 B 10 SUR	Asociación biblioteca comunitaria Juan Pablo II "Semillas Creativas" (poseedor)	2010IE3179 03-08-2010
16	Ciudad Bolívar	Juan Pablo II	CR 18Q BIS B 67C 21 SUR y CL 67C SUR 18	CED Santa Bárbara Centro Educativo Distrital No. 1	2010IE3652 09-09-2010
17	Ciudad Bolívar	Juan Pablo II	CL 67C SUR 18 R 17/21	Hogar Infantil (Institución Fe y Alegría)	2010IE2970 22-07-2010
18	Ciudad Bolívar	Juan Pablo II	CL 67C SUR 18Q 79	Hogar Infantil (Institución Fe y Alegría)	2010IE2970 22-07-2010
19	Ciudad Bolívar	Juan Pablo II	CR 18T 67C 07 SUR	Hogar Infantil (Institución Fe y Alegría)	2010IE2970 22-07-2010
20	Ciudad Bolívar	Juan Pablo II	DG 68B SUR 18P 35	Iglesia Cristiana Menonita	2010IE3178 03-08-2010
21	Puente Aranda	Jorge Gaitán Cortes-Veraguas	CL 2 D 39 15 o KR 39 2C 15	Salón comunal (Junta de Acción comunal)	2009IE1526 07-04-2009
22	Barrios Unidos	Modelo del Norte	CL 66A 56 25	CED - "Jorge Eliecer Gaitán " - sede A	2010IE3652 09-09-2010
23	Barrios Unidos	Modelo del Norte	CL 66 A 56 B 35 y KR 57 66 28 - CL 66A 44A 35	CED - " Jorge Eliecer Gaitán" - Sede A	2010IE3652 09-09-2010
24	Barrios Unidos	Modelo del Norte	CL 66 A 54 67 - CL 66A 42-27	CED - "Jorge Eliecer Gaitán " - Sede A	2010IE3652 09-09-2010
25	Fontibón	ATAHUALPA EL CAJON	KR 116 33A 56	Institución educativa Distrital Atahualpa	2010IE2752 12-07-2010
26	Ciudad Bolívar	ARBORIZADORA BAJA	CL 60A SUR 44 11	Lote Libre - Manzana 54 ocupada parcialmente por puente peatonal del IDU	2000 o ANTES
27	Ciudad Bolívar	ARBORIZADORA BAJA	CL 60A SUR 32 05	Lote Libre – Mz. 55 desocupada (Fiduciaria)	2000 o ANTES
28	Ciudad Bolívar	ARBORIZADORA ALTA	KR 37 75 99 SUR	Unidad Educativa Arborizadora alta. Casa de Rehabilitación. Mz 103 Lote No-º 1 (IDIPRON)	2010IE3104 28-07-2010
29	Ciudad Bolívar	ARBORIZADORA ALTA	KR 43 Nº 69I-25 SUR	Centro de Acopio-Centro De Desarrollo Comunitario y Alimentario Mz. 107 Lote 1	2010IE3105 28-07-2010
30	Barrios Unidos	Providencia	KR 55 79B 53	Escuela Hogar Gaitán Para Adultos - ASUEGAN (SED)	2009IE50 08-01-2009
31	Rafael Uribe	EL LIBERTADOR	DG 31 B BIS SUR 24 B 30	Casa Familiar	2009IE4138 26-10-2009
32	Antonio Nariño	SANTANDER	KR 29 30 94 SUR	Fabrica (TEXCA Ltda.)	2009IE1795 29-04-2009.
33	Barrios Unidos	MODELO DEL NORTE	CR 57 67A 58	Biblioteca (Poseedor)	2009
34	Barrios Unidos	GAITAN O GAITAN PARIS	KR 27 76 37	Casa-Taller (Poseedor)	2009 RADICADO A JURIDICA POR D. URBANIZACIONES

No.	LOCALIDAD	DESARROLLO - URBANIZACION	DIRECCION ACTUAL	ESTABLECIMIENTO QUE FUNCIONA O POSEEDOR	Nº DE RADICACION EN JURIDICA
35	Rafael Uribe	EL LIBERTADOR	CL 29 SUR 25 76	Vivienda - Parqueadero (poseedor)	2009IE3109 10-08-2009
36	Santa Fé	LOS LACHES	TV 9 ESTE 4 54/58	Casa Transitoria Nº 2 (POSEEDORES)	2009 RADICADO A JURIDICA POR D. URBANIZACIONES
37	Santa Fé	LOS LACHES	CR 11 ESTE 4 11	Casa Transitoria Nº 3 (Poseedores)	2009 RADICADO A JURIDICA POR D. URBANIZACIONES
38	Santa Fé	LOS LACHES	DG 3C 8 60 ESTE	Casa Transitoria Nº 1 (Poseedores)	2009 RADICADO A JURIDICA POR D. URBANIZACIONES
39	San Cristóbal	GUACAMAYAS	CL 37 SUR 2N 75 y CL 37 A SUR 3 84	JARDIN INFANTIL MI PEQUEÑO PARAISO (SISD)	2012IE3345 23-08-2012
40	Engativá	GUALI	KR 68 D 64F 95	Dos Bloques de Aptos sin Construir - Cancha De Futbol (Junta de Acción Comunal)	2012IE4619 DEL 08-11-2012
41	Barrios Unidos	ROSARIO (LA CULEBRERA)	KR 35 63C 85	Vivienda Familiar	2012IE3344 23-08-2012
42	San Cristóbal	PRIMERO DE MAYO	CL 18 SUR 2 75	Lote Libre Parque Metropolitano (Fiduciaria)	2000 o ANTES

Fuente: Melbin Grass Hoyos – Subdirección Administrativa

Frente a este particular, la Dirección Jurídica en coordinación con otras Direcciones ha adelantado acciones de orden legal, técnico y administrativo, a fin de sanear la ocupación de dichos inmuebles y procurar (hasta donde sea posible) la disposición de predios para el desarrollo de proyectos de vivienda, a saber:

- Negociación con las familias ocupantes para el desarrollo de un proyecto de Vivienda Nueva especialmente en los predios de: LA MARIA, TRANSITORIAS – GUACAMAYAS, LA ARBOLEDA - SANTA TERESITA.
- Acercamientos y Gestiones con la **Secretaría de Educación** e **IDIPRON** para definir la situación de los predios de propiedad de la Entidad ocupados con Colegios o Centros Educativos del Distrito.
- Acciones Legales, técnicas y administrativas tendientes a la Liquidación de las Fiducias, Parque Metropolitano, Atahualpa y Arborizadora Baja.
- Conciliaciones con ocupantes de predios ante la Procuraduría General de La Nación.
- Iniciación de siete (7) procesos reivindicatorios y cuatro (4) procesos ejecutivos (hipotecarios) (en curso).

Así mismo, la Dirección de Urbanizaciones y Titulación de manera permanente ha venido atendiendo los procesos de escrituración conforme a las solicitudes que los adjudicatarios realizan a la Entidad, no obstante aún es bastante alto el volumen de predios que a la fecha se encuentran pendientes de escriturar a los adjudicatarios o sus cesionarios.

Para la definición de situaciones y problemas puntuales referidos a los Bienes Inmuebles de propiedad de la Entidad (procesos de titulación), se creó mediante la Resolución 088 de 2007 modificada por la resolución 144 de 2009 el COMITÉ DE TITULACION, el cual ha tenido conocimiento especialmente de situaciones relacionada con la "invasión de predios" en diferentes urbanizaciones desarrolladas por la entidad.

Por su parte, la Subdirección Financiera en el marco de sus competencias ha desarrollado entre otras las siguientes actividades tendientes al saneamiento de las deudas pendientes por parte de los adjudicatarios y al saneamiento de la titularidad de los inmuebles:

- Depuración contable de la cartera de la Entidad con base en la toma de decisiones (costo-beneficio) respecto del valor de las deudas Vs. Costos para el cobro.
- Implementación de acciones desprendidas de Acuerdos del Concejo de Bogotá y Decretos Distritales referidos a la normalización de la cartera de la entidad (planes de incentivos) y la remisión de la documentación a la Dirección de Urbanizaciones y Titulación para la correspondiente escrituración (compraventa con o sin hipoteca o cancelación de la obligación).

- Jornadas de motivación e información a los beneficiarios de créditos otorgados por la entidad sobre beneficios de la suscripción de Acuerdo de Pago.
- Control permanente y seguimiento al pago de las obligaciones, especialmente con los deudores que han suscrito acuerdos de pago (cobro persuasivo).

2. PROBLEMÁTICA ACTUAL

Tal y como se puede vislumbrar en lo expuesto, la problemática de los predios de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular es bastante amplia y contempla aspectos de orden Jurídico, Técnico, Social y Financiero que requieren especial atención por parte de la entidad.

A continuación se describen aspectos relevantes:

- La entidad no cuenta con un ***Sistema de Información*** que contenga por Desarrollo, Urbanización o Barrio, de manera unificada y detallada la información financiera, técnica, jurídica y social que esté actualizada y sea veraz sobre los predios de su propiedad. La información existente está dispersa, es insuficiente e inconsistente.
- Algunos Desarrollos (Arborizadora Alta y Sierra Morena entre otros) no cuentan con un ***diagnóstico*** integral de la totalidad de inmuebles titulados y los pendientes por titular.
- Pese a que existe un procedimiento para el *"Reporte y Registro de Bienes Inmuebles de la CVP"*, este no ha sido suficientemente apropiado por las dependencias.
- Falta claridad de los roles y competencias de las diferentes dependencias (Jurídica, Corporativa, Financiera y Titulación) en relación con la administración, saneamiento, custodia y resolución de problemas relacionados con los inmuebles, los cual ha conllevado a duplicar esfuerzos, evadir responsabilidades, generar confusión en los adjudicatarios y ocupantes y a poner a la entidad vulnerable frente a los organismos de control.
- Falta implementar en el marco de la misión de la Entidad, políticas, procedimientos, proyectos y/o planes de acción tendientes a resolver problemas relacionados con la "invasión" de predios por cuenta de terceros.
- Falta voluntad de las entidades distritales que ocupan predios de propiedad de la entidad para contribuir en la solución de la titularidad de dichos inmuebles (SED, IDIPRON, Policía Nacional).
- La Dirección de Reasentamientos no cuenta con información técnica y jurídica consolidada sobre los predios (propiedades o posesiones) en alto riego adquiridos por la Entidad a las familias incluidas en el Programa y las entidades competentes han evadido la responsabilidad de recibir, administrar y sanear la titularidad de los mismos en cabeza del Distrito, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 511 de 2010.
- Falta adelantar acciones jurídicas (acciones reivindicatorias) ante los jueces competentes sobre los predios cuyos ocupantes se muestran renuentes a definir situaciones mediante procesos de conciliación.
- Pese a las múltiples solicitudes de los ocupantes de predios (especialmente de Vivienda de Interés Social) a la entidad para sanear la titularidad de los inmuebles, no se ha desarrollado una política institucional frente a la particular

3. ALTERNATIVAS DE SOLUCION

Con el fin de dar solución definitiva a la problemática planteada a continuación se proponen algunas alternativas de corto, mediano y largo plazo:

- Crear o conformar un **Comité, mesa de trabajo o instancia colegiada** con los Directores de las dependencias que tengan relación directa con los inmuebles de propiedad de la Entidad y que sirva de órgano consultivo y asesor de la Dirección General en la formulación de políticas, estrategias, proyectos y planes de acción que den soluciones concretas a la problemática que presentan.

- Elaborar o ajustar los **procesos y procedimientos** que permita clarificar y/o determinar las competencias, responsabilidades y acciones referidas a la Gestión de los bienes inmuebles de propiedad de la Entidad.

- Crear un **Sistema de Información** que contenga por Desarrollo, Urbanización o Barrio, de manera unificada y detallada la información financiera, técnica, jurídica y social tomando como referencia las bases de datos existentes en las Direcciones de la Entidad y que sirva de insumo para la formulación, implementación y control de políticas, proyectos y planes de acción referidas a los Bienes Inmuebles de la entidad.

- Fortalecer con **personal capacitado y herramientas tecnológicas** las Direcciones que tienen relación directa con los inmuebles de propiedad de la Entidad para llevar a cabo los procesos de identificación, diagnóstico, saneamiento y registro, con el fin de tener una información social, técnica, jurídica y financiera confiable y actualizada.

- Adelantar **Acciones legales** con base en la toma de decisiones de la Dirección General, tendientes a realizar antes los jueces competentes el cobro de las deudas registradas en la cartera de la entidad (**procesos ejecutivos** cuando hay justo título) y acciones para la recuperación de los inmuebles (**acción reivindicatoria**), cuyos adjudicatarios u ocupantes se muestren renuentes al pago y escrituración de los inmuebles. Adicionalmente, explorar alternativas para la implementación de la **Cesión a Título Gratuito** en los casos que dicha alternativa aplique.

- Dada la vulnerabilidad de las familias adjudicatarias de viviendas otorgadas por la Caja de la vivienda popular en las urbanizaciones citadas y considerando que muchas de estas no fueron beneficiarias de subsidios otorgados del Gobierno Nacional, Distrital o de Cajas de Compensación; sería importante explorar la posibilidad de gestionar ante la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT- la **creación de un Subsidio Distrital** destinado específicamente a la amortización de la deuda pendiente en la cartera de la Entidad.

El presente documento, es un primer esbozo de la problemática que presentan los bienes inmuebles de propiedad de la Caja de Vivienda Popular y pretender ser un primer insumo para la **toma de decisiones** (políticas, estrategias, proyecto y planes de acción) de la Dirección General en coordinación y asesoría de los Directivos de la entidad. Por lo cual, es un documento en construcción y susceptible de ser enriquecido con los aportes técnicos, administrativos, financieros y jurídicos especialmente de las dependencias que intervienen en el procesos de identificación, control y saneamiento de los mismo.

Elaborado por: Melbin Grass Hoyos – Profesional Universitario – Sub-Dirección Administrativa
Wilson García Villamarin – Profesional Universitario - Dirección Jurídica
Hector Carlos Fernando Herrera Reyes - Profesional Universitario

Fecha: Octubre de 2014.

#1491[illegible] 14 OCT 2014

CARACTERIZACION DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

No.	Destinación	Situación Jurídica	Características	Situación en relación con CARTERA - SUBDIR FINAN	Problemática
1	VIS	Predios sin ocupar	Suceptibles o No de ser desarrollados	N/A	**********
2		Escriturados con Hipoteca	Predios vendidos con una obligación pendiente a favor de la CVP en la Cartera de la Entidad.	Con Cuenta Abierta (al día en pagos / En Mora)	Cuentas que se encuentran en Mora con o sin acuerdos de pago susceptibles de cobro judicial
3		Predios ocupados por adjudicatarios de la CVP o sus cesionarios - Sin Escriturar	Predios entregados a adjudicatarios mediante documentos diferentes a escritura pública (Promesas de Compraventa - Actas de adjudicación)	Con Cuenta Abierta (al día en pagos / En Mora)	Situación jurídica de propiedad del inmueble por definir (Escrituración)
4		Predios ocupados por terceros (invasiones)	Predio invadido a un adjudicatario reconocido por la CVP (Promesas de Compraventa - Actas de adjudicación)	Con cuenta (al día en pagos / En Mora) o sin cuenta	Ocupación de predios a inmuebles a adjudicatarios que nunca suscribiron escritura pública y que no han cancelado a la CVP el valor de la vivienda en todo o en la mayor parte.
5			Predios invadidos a la CVP - no se reconoce adjudicatario por la entidad	N/A	Ocupación de predios a la CVP
6	VIVIENDA - NO VIS	Predios ocupados por terceros (invasiones)	Predios invadidos a la CVP - no se reconoce adjudicatario por la entidad (Ej: La culebrera)	N/A	Ocupación de predios a inmuebles a la Caja de la Vivienda Popular
7	INSTITUCIONALES	Predios ocupados por terceros o Entidades	Predios ocupados por entidades del orden Distrital o Nacional	N/A	
			Ocupados por particulares	N/A	
8	COMERCIAL	Inmuebles adjudicados u ocupados por terceros	De los que se tiene conocimiento (Locales adjudicados o cedidos por los adjud) y áreas sin desarrollar (Lomas Pijaos)	Con cuenta (al día en pagos / En Mora) o sin cuenta	1. **Locales Comerciales:** (Colmena Comercial) Son adjudicaciones realizadas por la CVP de pequeños locales a Vendedores Ambulantes con cuenta abierta en cartera (en mora o al día) con o sin escrituración. **2.** Predio de Uso Comercial sin desarollar, ocupado con parqueadero por la J.A.C - Lomas Pijaos
9	ZONAS DE CESION	Predios pendientes de entrega al DADEP	Predios que requieren de ajustes técnicos y/o jurídicos que debe entragarse al DADEP	N/A	Zonas de Cesión localizadas en desarrollos (programas, proyectos o urbanizaciones) realizados por la CVP, sin entregar a DADEP
10	FIDUCIAS	Predios que forman de Encargos Fiduciarios	Predios cuya titularidad se encuentra en cabeza de patrimonios autonomos en proceso de liquidación	N/A	Predios que forman parte de un Patrimonio Autónomo (Fiducia Mercantil) constituido por la CVP (1993) con problemas de orden legal, administrativo y financiero. (Atahualpa, Parque Metropolitano, Arborizadora Baja)
11	ZONAS DE ALTO RIESGO - SUELO DE PROTECCION	Predios y/o mejoras (propiedad o posesión) adquiridos(as) por la Entidad en desarrollo del Programa de Reasentamientos	Posesiones ó Propiedades	N/A	1, No hay un inventario claro del inmuebles adquiridos por la CVP 2. Falta adelantar acciones de orden jurídico, técnico y administrativo para la entrega de dichos predios a la Entidad competenente.