

	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 1 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

1. OBJETIVO

Determinar las acciones que debe realizar la Caja de la Vivienda Popular, en la búsqueda de predios que puedan ser puestos a disposición por personas naturales o jurídicas para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario VIP con el fin de estudiar sus viabilidades, desde los aspectos catastral, jurídico, arquitectónico, urbanístico y financiero, cumpliendo con los requisitos que aplican para este tipo de vivienda.

2. ALCANCE

El procedimiento inicia con la identificación de predios con potencial para la construcción de VIP y continúa con: (i) Evaluación catastral, definiendo si las condiciones catastrales que presenta son adecuadas; (ii) Evaluación jurídica del predio. Con la información catastral y jurídica, se efectúa (iii) la modelación arquitectónica y urbanística que determina el número de viviendas permitidas para el predio y las obligaciones y condiciones para su desarrollo; se continúa con, (iv) la evaluación financiera del proyecto que establece un costo tope determinado por ley para la construcción de VIS, este valor incluye la totalidad de los costos asociados a las obras de diseños y construcción, finalmente y de acuerdo con la viabilidad, (v) se adquiere el predio por parte de la entidad.

3. RESPONSABLES

El área comprometida y responsable de acuerdo con su función especialmente la definida en el Acuerdo 004 de 2008, numeral 17, *“Participar en la obtención y nuevos predios para el desarrollo de los programas adelantados por las entidades del Sector Hábitat.”* es la Dirección de Urbanizaciones y Titulación con el apoyo de la Dirección Jurídica.

Elaboró	Revisó	Aprobó
Jorge Enrique Vergara Contratista - Dirección Urbanizaciones y Titulación	Stephany Pamela Consuegra Buitrago Contratista Dirección Urbanizaciones y Titulación	Juan Pablo Velásquez Silva Director de Urbanizaciones y Titulación Carlos Francisco Ardila Polanco Jefe Oficina Asesora de Planeación
Fecha: 24-08-2017	Fecha: 25-08-2017	Fecha: 29-08-2017



4. NORMATIVIDAD

TIPO	Nº	TEMA	FECHA	ORIGEN		
				Nacional	Distrital	Otras
Constitución Nacional	N/A	Artículo: 334	1991			
Constitución Política de Colombia	N/A	Artículos 1, 2, 42, 51, 58 Establece como fines esenciales del Estado entre otros servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan, señalando que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. Establece además	1991	X		



GESTIÓN DE PREDIOS

		de los derechos fundamentales, los sociales, económicos y culturales.				
Ley	9	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones	1989	X		
Ley	142	Régimen de los servicios públicos domiciliarios en Colombia	1994	X		
Ley	388	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se Dictan otras disposiciones.	1997	X		
Ley	400	Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo- resistentes.	1997	X		
Ley	1450	Plan de Desarrollo Nacional 2010-	2011	X		
Ley	1454	Ley Orgánica de Ordenamiento	2011	X		
Ley	1537	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.	2012	X		
Decreto	838	Por el cual se modifica el Decreto 1713 de 2002 sobre disposición final de residuos sólidos y se dictan otras disposiciones	2005	X		



GESTIÓN DE PREDIOS

Decreto	1469	Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.	2010	X		
Decreto	926	Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10	2010	X		
Decreto	2525	Por el cual se modifica el decreto 926 de 2010 y se dictan otras disposiciones.	2010	X		
Resolución	541	Por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica...	1994	X		
Resolución	1096	Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS."	2000	X		



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HÁBITAT
Caja de Vivienda Popular

GESTIÓN DE PREDIOS

Código: 208-TIT-Pr-12

Versión: 2

Pág. 5 de 17

Vigente desde: 29-08-2017

Resolución	18-0398	Por la cual se expide el reglamento técnico de instalaciones eléctricas – RETIE	2004	X		
Resolución	1166	Por la cual se expide el Reglamento Técnico que señala los requisitos técnicos que deben cumplir los tubos de acueducto, alcantarillado, los de uso sanitario y los de aguas lluvias y sus accesorios que adquieran las personas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado.	2006	X		
Resolución	1127	Por el cual se modifican algunas disposiciones de la Resolución 1166 de 2006...	2007	X		
Decreto	357	Por el cual se regula el manejo, transporte y disposición final de escombros y materiales de construcción	1997		X	
Decreto	1420	Avalúos	1998		X	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HABITAT
Caja de Vivienda Popular

GESTIÓN DE PREDIOS

Código: 208-TIT-Pr-12

Versión: 2

Pág. 6 de 17

Vigente desde: 29-08-2017

Decreto	296	Por el cual se reglamenta el Acuerdo 10 de 2000 y parcialmente los artículos 292, 293 y 294, numeral 3º, del Título II, Subtítulo 4, Capítulo 1, Subcapítulo 4º del Decreto 619 de 2000", Modificado por el decreto 329 de 2006. Plantea las acciones y actividades que se deben realizar para el reasentamiento de población: Censo y diagnóstico socioeconómico, Plan de Gestión Social e Intervención, protección y rehabilitación de las zonas intervenidas. Así mismo, señala los componentes del plan de gestión social: social y económico, con las asesorías y factores económicos requeridos para el reasentamiento de población.	2003		X	
Decreto	523	Microzonificación Sísmica de Bogotá	2010		X	



GESTIÓN DE PREDIOS

Decreto	165	"Por medio del cual se reglamenta la transferencia de bienes fiscales a título gratuito para proyectos de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital"	2014		X	
Decreto	623	Por el cual se establece el Programa Integral de Vivienda Efectiva y se dictan otras medidas para la generación de vivienda nueva y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y estructurales de las viviendas y se dictan otras disposiciones	2016		X	
Resolución	1106	Por el cual se adopta nuevas normas técnicas de la Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá - EAAB-ESP	2004		X	
Resolución	227	Por la cual se adoptan los términos de referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para proyectos urbanísticos y de construcción de edificaciones en Bogotá D.C.	2006		X	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HABITAT
Caja de Vivienda Popular

GESTIÓN DE PREDIOS

Código: 208-TIT-Pr-12

Versión: 2

Pág. 8 de 17

Vigente desde: 29-08-2017

Resolución	560	Por medio de la cual se revisa y modifica el Manual de Normas y procedimientos que reglamenta lo referente a la adjudicación, asignación y entrega del Valor Único de Reconocimiento (VUR) y se dictan otras disposiciones	2007		X	
Resolución	4090	Por el cual se adopta el Manual de Arborización para Bogotá	2007		X	
Resolución	6971	Por la cual se declaran árboles patrimoniales y de	2011		X	
Resolución	1115	Por medio de la cual se adoptan los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición en el Distrito Capital.	2012		X	
Resolución	844	Por medio de la cual se adopta el reglamento operativo para el otorgamiento del Subsidio Distrital de vivienda en Especial para vivienda de Interés Prioritario en el Distrito Capital en el marco del Decreto Distrital 539 de 2012	2014		X	

	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 9 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

Resolución	1138	Por la cual se adopta la guía de manejo ambiental para el sector de la construcción y se toman otras determinaciones	2013		X	
Acuerdo	418	Por el cual se promueve la implementación de tecnologías arquitectónicas sustentables, como techos o terrazas verdes, entre otras en el D. C. y se dictan otras disposiciones	2009		X	
Acuerdo	645	Plan de Desarrollo Distrital	2016		X	

5. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Tipo de documento	Título del documento	Código	Origen	
			Externo	Interno
N/A				

6. DEFINICIONES

VIP: Vivienda de Interés Prioritario, son las viviendas que se destinan para personas de escasos recursos y cuyo valor total será de menos de 70 SMMLV.

SMMLV: Salarios mínimos mensuales legales vigentes

Viabilidad: Es el conjunto de condiciones mínimas bien sea catastral, legal, arquitectónica, urbanística, financiera que debe tener un predio para la construcción de vivienda.

Predio: Es la pertenencia inmueble de una cierta extensión de superficie.

Información Cartográfica: Información referenciada gráficamente en planos que se utilizan para conocer los datos asociados de un predio.

Certificado de tradición y libertad: es un documento público que contiene los actos jurídicos relacionados con un inmueble, escritos en orden cronológico y consecutivo,

	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 10 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

que señalan el titular o titulares del dominio de la propiedad, expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Ortofoto: Imagen o representación de una zona o parte de la superficie terrestre.

Afectaciones: Se refiere a una serie de condiciones que presentan algunos predios por motivo de imposiciones del ordenamiento territorial que limitan o impiden el desarrollo de proyectos urbanos.

Servidumbres: Es la limitación que presenta un predio para generar acceso al mismo o a otros predios.

Asentamiento: Presencia de comunidad, que habita temporal o transitoriamente un predio.

Individuos arbóreos: Se refiere a los árboles, arbustos o plantas que se encuentran presentes en los predios o en el área de influencia del predio y que por su condición requieren ser inventariados o evaluados.

Cuerpos de agua: Se refiere a los ríos, quebradas, lagos, presentes en los predios o en el área de influencia del predio.

Estudio de Título: Se refiere al estudio que se debe efectuar a los documentos legales de un predio con el fin de identificar el dominio, transferencia o afectación al mismo que puede presentar un predio.

Modelación arquitectónica: Corresponde a la estimación de las posibilidades de desarrollo de un predio luego de aplicar las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes. Como producto se define un esquema urbanístico y arquitectónico.

Licencia Urbanística: Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente

7. CONDICIONES GENERALES

Para la consecución de suelo, la Dirección de Urbanizaciones y Titulación debe efectuar el análisis técnico y financiero con el fin de conocer el potencial de vivienda que presenta el predio y los costos asociados los cuales no pueden ser superiores a lo que determine la ley.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 11 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO			
No.	Actividad	Responsable	Documentos/Registros
	INICIO		
1	Buscar e identificar predios de propiedad de entidades públicas o privados con potencial para el desarrollo de proyectos de vivienda.	Profesional especializado (Equipo técnico)	Documentación del predio
2	Gestionar y efectuar el acercamiento y solicitud de información jurídica y técnica disponible de los predios puestos a disposición por entidades públicas o privados para el desarrollo de VIP	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-SADM-ft-59 Oficio de solicitud de información Documentos Técnicos. y soportes
3	Identificar y registrar los predios públicos o privados con potencial para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	Sistema de información misional
4	Elaborar el Informe descriptivo incluyendo la información gráfica y alfanumérica de los predios con potencial de desarrollo de vivienda VIP. Nota: Para elaborar este informe debe realizarse a partir de la información técnica y jurídica disponible	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-47 Informe descriptivo de predios de vivienda nueva
	¿La información jurídica y técnica preliminar permite identificar condiciones que dan viabilidad al desarrollo de los predios? Si: Continúa en 5 No: Se archiva y finaliza la actividad		
5	Programar y realizar visita técnica al predio que permita identificar las características técnicas, morfologías, sociales, ambientales y efectuar registro fotográfico del mismo.	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-10 Informe de visita técnica

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 12 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO			
No.	Actividad	Responsable	Documentos/Registros
6	<p>Elaborar, tramitar, investigar y documentar la información básica del predio (ubicación, información catastral, del lote, planos urbanísticos, ronda de ríos, obra, riesgos de fenómeno de remoción en masa, inundación, líneas de alta tensión, reserva forestal, zonas verdes, franjas de adecuación, servidumbres, vías entre otras, que presente el predio, zonas de manejo y protección ambiental) y generación del concepto de Análisis SIG Catastral</p> <p>Pregunta: En este punto también se debe documentar las afectaciones que se dan por ronda de obra, riesgos de fenómeno de remoción en masa, inundación, líneas de alta tensión, reserva forestal, zonas verdes, franjas de adecuación, servidumbres, vías entre otras</p>	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-36 Concepto de viabilidad SIG – Catastral
	<p>¿El predio es viable desde el punto de vista SIG Catastral?</p> <p>Si: Continúa en la actividad 7 No: Archivar sin trámite de viabilidad</p>		
7	Investigar, revisar, actualizar, el marco normativo vigente aplicable al desarrollo de vivienda.	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-43 Ficha de análisis normativo
8	Elaborar la modelación arquitectónica y urbanística del predio que permita estimar el número de viviendas potenciales, cargas y obligaciones urbanísticas.	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-45 Fichas de modelación urbanística
9	Elaborar la Ficha de Modelación Financiera, calculando y estimando los costos probables totales del proyecto que incluya el valor del predio, estudios, diseños, licencias, obra de acuerdo con valores históricos o metodología aprobada por la entidad	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-44/ Ficha Modelación Financiera

	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 13 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO			
No.	Actividad	Responsable	Documentos/Registros
	¿El predio tiene viabilidad urbanística y financieramente? Si: continúa en la actividad 10 No: archiva		
10	Obtener el estudio de títulos del predio con la información disponible que permita identificar: reales titulares, derecho de dominio y afectaciones jurídicas al predio, linderos, y viabilidad jurídica para la compra del predio La obtención del estudio de títulos se lleva por uno de los siguientes medios: 1. En caso de existir contrato fiduciario: se suministra a la FIDUCIA la documentación de registro y tradición del predio. La FIDUCIA envía a través de correo electrónico o de oficio el Estudio de Títulos. 2. Elaboración del estudio de títulos a cargo del funcionario responsable.	Profesional Universitario (Equipo Jurídico)	208-SADM-ft-59 Oficio de solicitud de elaboración de estudio de títulos o correo electrónico Estudio de títulos
	¿El predio es viable jurídicamente? Si: continúa en la actividad 11 No: Se archiva		
11	Efectuar o solicitar el avalúo del predio con el fin de conocer su valor histórico, considerando: a) Reglamentación Urbanística, b) Destinación económica del bien c) Características del inmueble, terreno, y construcción d) Conservación histórica, arquitectónica e) Estratificación económica del bien, f) Estudio de mercado, g) Consideraciones generales, de acuerdo con los procedimientos adoptados por la entidad y normas vigentes	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-21 Avalúo comercial de inmueble urbano
12	Consolidar gráficamente los resultados de la modelación arquitectónica y urbanística de los predios potenciales de desarrollo de vivienda VIP	Técnico Operativo	Modelos arquitectónicos o espaciales
13	Elaborar documento técnico de soporte arquitectónico con la norma aplicable y descripción teórica de la modelación	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	208-TIT-Ft-51 Concepto viabilidad técnica de proyectos VIP

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 14 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO			
No.	Actividad	Responsable	Documentos/Registros
	arquitectónica y urbanística que se le realizó al predio		
14	Armar el expediente del predio con viabilidad, los documentos técnicos de soporte catastral, jurídico y modelación arquitectónica y urbanística del proyecto	Técnico Operativo	Expediente del predio
15	Convocar reunión con el Comité Fiduciario para presentar expediente del predio y decidir si se adquiere o no..	Profesional especializado (Equipo técnico)	Acta del Comité
¿El Comité fiduciario aprueba la realización de oferta para la compra del predio? Si: Continúa en la actividad 16 No: Se archiva			
16	Efectuar y presentar la oferta formal de transferencia del predio público o privado que contenga como mínimo: las condiciones técnicas, jurídicas y financieras del proyecto.	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	Oferta del inmueble
¿El predio es propiedad de una entidad pública? Si: Continúe actividad 16 No: Actividad 19			
17	Solicitar formalmente la transferencia del predio	Profesional Universitario (Equipo Técnico).	208-SADM-ft-59 Oficio Solicitud de transferencia
18	Recibir el inmueble público transferido por parte de las entidades públicas y remitir al inventario de la entidad.	Profesional Universitario (Equipo Técnico).	Resolución 208-SADM-Ft-37 características del bien inmueble Acta de recibo.
19	Informar a la Dirección de Gestión Corporativa y CID sobre la adquisición del predio por parte de la Entidad con el fin de ser incluido en el inventario de bienes inmuebles de la Entidad y asignar vigilancia.	Profesional Universitario (Equipo Técnico).	208-SADM-ft-57 Memorando de remisión de información del predio público

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 15 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO			
No.	Actividad	Responsable	Documentos/Registros
	FIN		
20	Solicitar la modificación al plan de adquisiciones o solicitar la viabilidad de los recursos por parte de la OAP en caso de predio privado	Profesional Universitario (Equipo Técnico).	208-SADM-ft-57 Memorando solicitud adquisición predio
21	Elaborar la minuta para la elaboración de la escritura ante la notaria pública y posterior trámite de registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos.	Profesional Universitario (Equipo Jurídico)	Minuta y Acto Registrado
	FIN		

9. PUNTOS DE CONTROL

No	Actividad	¿Qué se controla?	¿Con qué frecuencia?	¿Quién lo controla?	Riesgos Asociados
4	A partir de la información técnica y jurídica disponible elaborar el Informe descriptivo de predios de Vivienda nueva.	Que la información preliminar obtenida sirva de filtro para identificar predios con potencial para desarrollar VIP	Cada vez que se identifique un predio con potencial para el desarrollo de vivienda nueva	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	Pérdida de recursos en etapas posteriores en estudios a predios que desde temprano pudieron descartarse.
6	Elaborar y documentar la información básica del predio y generación del concepto de Análisis SIG Catastral	Se verifica que el predio tenga las condiciones catastrales y sociales para el desarrollo del proyecto	Esta verificación se hace una vez para cada uno de los predios una vez se haya elaborado el estudio catastral	- Profesional Universitario (Equipo Técnico)	Adquirir o transferir predios que presentan afectaciones que imposibilitan su desarrollo
7, 8, 9	Determinar la viabilidad urbanística, arquitectónica y	Que desde el punto de vista urbanístico, arquitectónico	Cada vez que se estudien predios.	Profesional Universitario (Equipo Técnico)	Adquirir o transferir predios que no sean adecuados



No	Actividad	¿Qué se controla?	¿Con qué frecuencia?	¿Quién lo controla?	Riesgos Asociados
	financiera del predio.	o y financiero se viable el predio para la construcción de VIS			para el desarrollo de proyectos VIS y/o que presentan costos totales del proyecto superior al valor tope estipulado para VIS
10	Obtener el estudio de títulos del predio con la información disponible que permita identificar: reales titulares, derecho de dominio y afectaciones jurídicas al predio, linderos, y viabilidad jurídica para la compra del predio	Que el predio con potencial para el desarrollo de proyectos de vivienda no tenga limitaciones para su adquisición desde el punto de vista jurídico	Cada vez que se estudien predios.	Profesional Universitario (Equipo Jurídico)	Adquirir o transferir predios con problemas jurídicos
15	Presentar el expediente del predio al Comité Fiduciario para aprobar que se proceda a la compra del mismo	Que la compra del predio sea una buena decisión desde el punto de vista técnico, financiero y normativo	Cada vez que se estudien predios.	Profesional Universitario (Equipo Jurídico)	Adquirir o transferir predios con problemas jurídicos

10. DIAGRAMA DE FLUJO

Anexo

11. ANEXOS

N/A

	GESTIÓN DE PREDIOS	Código: 208-TIT-Pr-12	
		Versión: 2	Pág. 17 de 17
		Vigente desde: 29-08-2017	

12. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha Aprobación (dd-mm-aaaa)	Cambios	Revisó (Nombre y Cargo)
1	22-10-2015	Documento Nuevo	Aydee Marqueza Marsiglia Bello Directora de Urbanizaciones y Titulación
2	29-08-2017	Se corrige el código del Procedimiento (208-TIT-Pr-09 por 208-TIT-Pr-12). Se ajusta la Normatividad del Procedimiento	Juan Pablo Velásquez Silva Director de Urbanizaciones y Titulación