 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA	Código: 208-REAS-Pr-14	
		Versión: 1	Pag 1 de 19
		Vigente desde: 28-05-2018	

1. OBJETIVO

Establecer las actividades que permitan la elaboración de los instrumentos públicos con el fin de titular los predios de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular.

2. ALCANCE

Inicia con la invitación y orientación a la comunidad para iniciar el trámite de titulación del predio, caracterización social, viabilidad jurídica, financiera, y técnica, continúa con la realización de los trámites necesarios dentro de la entidad para realizar la transferencia de dominio por venta mediante Acto Administrativo y registrarlo ante la Oficinas de registro de Instrumentos Públicos proyección de Resolución de transferencia de dominio por venta debidamente notificada y ejecutoriada cancelación del gravamen hipotecario, desenglobe, resciliación, Aclaración, revocatorias etc., una vez quede en firme la Resolución finaliza con el registro del instrumento Público y acompañamiento del trámite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

3. RESPONSABLES

La responsabilidad de la modificación o actualización de este procedimiento está en cabeza del Director (a) de Urbanizaciones y Titulación, Profesionales y técnicos asignados para la realización de actividades del procedimiento.

Elaboró	Revisó	Aprobó
Jorge Enrique Vergara Ramírez Contratista Dirección de urbanización y Titulación Caja de la Vivienda Popular Ivonne Maritza Gómez Cardona Contratista Dirección de Urbanizaciones y Titulación	Juan Pablo Velásquez Silva Director de Urbanizaciones y Titulación	Juan Pablo Velásquez Silva Director de Urbanizaciones y Titulación Carlos Francisco Ardila Polanco Jefe Oficina Asesora de Planeación
Fecha: 08-05-2018	Fecha: 08-05-2018	Fecha: 28-05-2018



4. NORMATIVIDAD

TIPO	No.	TEMA	FECHA	ORIGEN		
				Nacional	Distrital	Otras
		Constitución Nacional	1991	X		
LEY	14	Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones.	1983	X		
LEY	75	Por la cual se expiden normas en materia tributaria, de catastro, de fortalecimiento y democratización del mercado de capitales, se conceden unas facultades extraordinarias y se dictan otras disposiciones	1986	X		
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	3	Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones	1991	X		
LEY	400	Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes	1997	X		
LEY	388	Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.	1997	X		
LEY	810	Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones	2003	X		
LEY art. 69	1437	Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.	2011	X		



TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA

Código: 208-REAS-Pr-14

Versión: 1

Pag 3 de 19

Vigente desde: 28-05-2018

LEY	1579	Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras Disposiciones.	2012	X		
LEY	1581	Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales.	2012	X		
LEY Art. 43	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, estableció en el inciso segundo del artículo 43 que: "cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles."	2012	X		
LEY	1848	Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos de predios urbanos y se dictan otras disposiciones.	2017	X		
DECRETO	3496	Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 14 de 1983 y se dictan otras disposiciones.	1983	X		
DECRETO	1711	Por el cual se dictan normas sobre interrelación de registro catastro y se técnica y reorganiza administrativamente el registro de instrumentos públicos.	1984	X		
DECRETO	1052	Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.	1988	X		



TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA


Código: 208-REAS-Pr-14

Versión: 1

Pag 4 de 19

Vigente desde: 28-05-2018

DECRETO	1469	Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores Urbanos y 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	092	Por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10	2011	X		
DECRETO	019	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.	2012	X		
DECRETO	352	Por el cual se compila y actualiza la normativa sustantiva tributaria vigente, incluyendo las modificaciones generadas por la aplicación de nuevas normas nacionales que se deban aplicar a los tributos del Distrito Capital, y las generadas por acuerdos del orden distrital	2002		X	
DECRETO	190	Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003	2004		X	
DECRETO	523	Por el cual se complementa y modifica el Código de Construcción de Bogotá D. C., se adoptan los espectros de diseño y las determinantes del estudio de Microzonificación Sísmica.	2010		X	
DECRETO	545	Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones	2016		X	

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA		Código: 208-REAS-Pr-14	
			Versión: 1	Pag 5 de 19
			Vigente desde: 28-05-2018	


ACUERDO	18	Por el cual se crea la Defensoría del Espacio Público	1999		X	
Resolución	1397	Que de conformidad con el numeral 1 del artículo primero de la Resolución N° 1397 de fecha 17 de julio de 2015, la Dirección General de la Caja de la Vivienda Popular, delegó en la Dirección de Urbanizaciones y Titulación, la función de expedir actos administrativos mediante los cuales se transfiere la propiedad.	2015			X

5. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Tipo de documento	TEMA	Origen	
		Externo	Interno
Resolución	Resolución 227 de 2006 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.	X	
Acto Administrativo	01-31-2001 Normas de urbanización, planos catastrales, identificación y alinde ración de predios segregados y parte restante.	X	
Acto Administrativo	44-2001 Vivienda de interés social	X	
Acto Administrativo	01-45-2001 1. Aplicación del decreto 1428 de julio 26 de 2000 en la autorización de escrituras públicas contentivas de la enajenación de bienes inmuebles. 2.- Derechos notariales en la vivienda de interés social. 3.- Derogatoria de la instrucción administrativa no. 19 de 2000. 4.- Alcance del artículo 13 del decreto 1428 de 2000. Tarifa por concepto de registro y expedición de certificado de tradición en la adquisición de vivienda nueva de interés social o de una unidad agrícola familiar.	X	
Manual	Manual de Contratación de la Caja de la Vivienda Popular		X
Norma	NSR/2010. Norma de construcción sismo resistente	X	



Acuerdo 003	Que por medio del ACUERDO 003 de mayo 9 de 2008, se modificaron los Estatutos de La Caja de la Vivienda Popular, para adecuarlos al nuevo marco jurídico y administrativo del Distrito Capital, en especial al Acuerdo 257 de 2006, asignando competencias funcionales relacionadas con el acompañamiento técnico, social y jurídico a las comunidades ubicadas en el Distrito Capital que requieran intervención física en el territorio dentro del marco del programa de titulación predial, con el fin de legalizar su vivienda familiar de interés social.		X
Acuerdo 004	Que por medio del ACUERDO 004 de mayo 9 de 2008, el Consejo Directivo de la Caja de la Vivienda Popular, redefinió las funciones de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación y como consecuencia de ello le asigno entre otras, "(2) Realizar y efectuar el seguimiento de las acciones requeridas para concluir los proyectos de las urbanizaciones y demás que fueron promovidos por la Caja de la Vivienda Popular. (3) Realizar el levantamiento y análisis de la información de los adjudicatarios de las urbanizaciones promovidas por la Caja de la Vivienda Popular, con el fin de administrar el Banco de Información. (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. (13) Adelantar los procesos de Titulación en los programas y proyectos en la Entidad y realizar el respectivo seguimiento. (16) Promover, apoyar y realizar las labores interinstitucionales para agilizar y facilitar la gestión de los procesos de titulación predial o urbanizaciones que involucren entes externos a la Caja de la Vivienda Popular"		X
Acuerdo 20	creada por el Acuerdo Distrital 20 de 1942 y reorganizada mediante el Acuerdo Distrital 15 de 1959 emanados del H. Concejo de Bogotá, es un Establecimiento Público del Distrito Capital de Bogotá, del orden descentralizado, con un alto compromiso social que contribuye al desarrollo de la política del Hábitat, a través del mejoramiento de barrios, reasentamiento de hogares, titulación de predios y mejoramiento de vivienda, mediante la participación ciudadana y un talento humano efectivo, y con el propósito de elevar la calidad de vida de las comunidades más vulnerables y la construcción de una mejor ciudad integrada a la región.		X
Lineamiento 1	Lineamiento para la titulación de predios designados por la Caja de Vivienda Popular desde el inicio del desarrollo hasta el 2004		X
Lineamiento 2	Lineamiento para la titulación de predios designados por la Caja de Vivienda Popular desde el inicio del desarrollo hasta el 2004		X
Resolución 1699	Por el cual se establece el saneamiento predial para algunos predios del desarrollo los Laches de propiedad de la Caja de Vivienda Popular.		X

	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA	Código: 208-REAS-Pr-14	
		Versión: 1	Pag 7 de 19
		Vigente desde: 28-05-2018	

6. DEFINICIONES

Acto Administrativo: se refiere a aquella declaración voluntaria que el estado o un organismo público realiza en nombre del ejercicio de la función pública que le toca desplegar y que tendrá la clara intención de generar efectos jurídicos individuales de manera inmediata

Transferencia de dominio: Paso o conducción de una cosa de un punto a otro. Traslado, entrega, cesión, traspaso, enajenación. Trasmisión de la propiedad o de la posesión.

Tradicón: es el acto por el que se hace entrega de una cosa, a una persona física o persona jurídica.

Resciliacion: Supone que, por la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, se acuerda que el acto jurídico que se acordó en su momento se deja sin efecto.

Aclaratoria: concede a las partes para obtener que el mismo juez o tribunal, que dictó una resolución, subsane las deficiencias materiales o conceptuales que contenga, o la integre de conformidad con las peticiones oportunamente formuladas.

Revocatoria: Anulación de una norma legal, un decreto o una sentencia, por parte de un juez o una autoridad competente.

Ocupantes: el individuo o persona que ocupa, o suele ocupar una cosa, pudiéndose la misma ser un vehículo, una casa, un departamento, un terreno, lote o parcela, pudiéndose diferenciar además en bienes muebles o inmuebles.

Paz y salvo: Se le denomina paz y salvo al certificado oficial expedido a una persona, de no deber nada al fisco

Asignación: Una asignación es una entrega de posiciones


Adjudicación: es un acto judicial que consiste en la atribución de una cosa (mueble o inmueble) a una persona a través de una subasta

Titulación: Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho

Declaración extra-juicio: Una **declaración extra-juicio** es una manifestación libre y espontánea con la que una persona puede ante una notaría bajo la gravedad de juramento, confirmar o dar fe de un testimonio o de un hecho en particular que desea constatar ante este organismo

Acuerdo de pago: es un documento que establece un conjunto de condiciones por las cuales un deudor puede saldar su deuda con un acreedor.

Compraventa: es un contrato consensual, bilateral, oneroso y típico en virtud del cual una de las partes (vendedor) se obliga a dar algo en favor de la otra (comprador) a cambio de un precio en dinero

	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA	Código: 208-REAS-Pr-14	
		Versión: 1	Pag 8 de 19
		Vigente desde: 28-05-2018	

Cesión de derechos: es un contrato por medio del cual se transmiten el derecho o derechos con respecto a una obligación que tiene el sujeto acreedor, quien como cedente transfiere su derecho u obligación a otro sujeto llamado cesionario

Ficha Financiera: Documento expedido por la Subdirección Financiera, donde consta el estado de cuenta de los adjudicatarios de predios asignados por la CVP.

Informe Técnico: Informe que comprende la localización del predio, antecedentes urbanísticos, verificación cartográfica del terreno y el diagnóstico donde se incluyen las viabilidades del proceso.

Legalización: Es el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital reconoce, aprueba los planos, regulariza y expide la reglamentación para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, que, sin perjuicio de lo dispuesto por el régimen de transición, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial -POT, cumplen con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.

Linderos: Descripción de la ubicación de un predio, referenciado o no a una red de coordenadas geográficas.

Plan de Ordenamiento Territorial: es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico espacial del territorio y la utilización del suelo.


Poseedores: Son los habitantes de un predio propiedad de un particular en forma quieta, pacífica e ininterrumpida que no reconocen propiedad ajena.

Predio: Inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

Rondas de ríos, quebradas, canales y lagunas: es la zona reservada ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los mismos. Hasta de 30 metros de ancho.

Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ): Unidades territoriales de análisis, planeamiento y gestión que tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano y de expansión.

Urbanización: Resultado del proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a lo demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA	Código: 208-REAS-Pr-14	
		Versión: 1	Pag 9 de 19
		Vigente desde: 28-05-2018	

Urbanización Aprobada: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.


Urbanización Legalizada: La legalización es el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital, reconoce, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación, para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, que, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen de transición, a la fecha de expedición del presente Plan, cumplan con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.

Uso: Destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que en él se pueden desarrollar.

7. CONDICIONES GENERALES

Condiciones para transferir

- Viabilidad Jurídica: que el predio no tenga limitación alguna en cuanto se refiere a su tradición y posterior dominio.
- El proceso debe contar con toda la documentación que soporte la legalidad del predio y del ocupante y la verificación de que el predio cuenta con folio de matrícula inmobiliaria a nombre de la Caja de Vivienda Popular (CVP).
- El proceso debe contar con toda la cartografía en la que soporte la legalización del desarrollo. Disponibilidad y oportunidad en la información que requiere el procedimiento y que es suministrada por otras entidades del Distrito.
- La información de los asignatarios iniciales o los beneficiarios con calidad de adjudicatarios según acto administrativo; o los ocupantes actuales de los predios susceptibles de titulación de la Caja de la Vivienda Popular se debe administrar en el sistema de información de la entidad.
- La titulación por transferencia de dominio se debe gestionar en desarrollos de la Caja de la Vivienda Popular.
- Ficha financiera y paz y salvo del predio.

	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA	Código: 208-REAS-Pr-14	
		Versión: 1	Pag 10 de 19
		Vigente desde: 28-05-2018	

8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

No.	Actividad	Responsable	Documentos/Registros
<p>El procedimiento comienza por la iniciativa del interesado quien solicita a la Dirección de titulación se inicie el proceso de transferencia de dominio o por la gestión del equipo social, jurídico y técnico para iniciar de manera oficiosa el proceso de titulación de los predios susceptibles de título de los desarrollos de la CVP.</p>			
1	Revisar los expedientes de los predios susceptibles de titulación con el fin de identificar el asignatario inicial, posibles cesionarios con documento privado, quien es el ocupante actual; según documentación adjunta y así determinar el nombre de las personas que se deben visitar en terreno.	Profesional Universitario (Equipo Jurídico, Equipo Social)	208-PLA-Ft-54 Registro de reunión 208-SADM-Ft-06 Acta de reunión
2	Llevar a cabo visitas domiciliarias para identificar quien habita cada uno de los predios e invitar a cada una de estas personas a que se acerquen a la CVP a iniciar el trámite de transferencia de dominio.	Profesional Universitario (Equipo Social)	208-TIT-Ft-38 Ayuda de memoria.
3	<p>Recolectar los documentos de la persona interesada para remitirlos al profesional jurídico junto con el expediente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de Transferencia de Dominio. • Censo Social beneficiarios de titulación. • Documentos actualizados del beneficiario ((Recibos públicos, Promesa de Compraventa, sesiones privadas y/o otros documentos). • Plano (si lo requiere) • Paz y salvo y ficha financiera o memorando de financiera. <p>Nota: Verificar la documentación actualizada del expediente analizando los lineamientos establecidos para la elaboración del Acto Administrativo.</p>	Profesional Universitario (Equipo Social)	208-TIT-Ft-50 solicitud de transferencia de dominio 208-TIT-Ft-54 censo social beneficiarios titulación 208-SFIN-FT-12 Ficha Financiera



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

TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA

Código: 208-REAS-Pr-14

Versión: 1

Pag 11 de 19


Vigente desde: 28-05-2018

4	Verificar los documentos obrantes en el expediente, de tal manera que se garantice lo siguiente: <ul style="list-style-type: none">• Trámite cesión de derechos (de requerirse).• Trámite de Ficha de seguimiento de publicaciones y soportes.	Profesional Universitario (Equipo Jurídico)	208-TIT-Ft-33 Verificación trámite cesión de derechos (de requerirse) 208-TIT-Ft-63 Ficha de seguimiento de publicaciones y soportes
5	Tramitar el acto administrativo de Transferencia de dominio, con su respectiva numeración y ejecutoria, para ser enviado a la oficina de Registro e instrumento públicos.	Profesional Universitario (Equipo Jurídico)	Acto Administrativo debidamente registrado
6	Hacer entrega del título al beneficiario una vez queda registrado.	Profesional Universitario (Equipo Social)	Listado de Asistencia y soporte de entrega de Título
7	Realizar el cierre del proceso tanto en el sistema como de manera física, conforme lo establecido en la lista de chequeo	Equipo de Gestión Documental	208-TIT-Ft-63 Lista de Chequeo
FIN			



9. PUNTOS DE CONTROL

	Actividad	¿Qué se controla?	¿Con qué frecuencia?	¿Quién lo controla?	Riesgos Asociados
3	<p>Recolectar los documentos de la persona interesada para remitirlos al profesional jurídico junto con el expediente.</p> <ul style="list-style-type: none">• Solicitud de Transferencia de Dominio.• Censo Social de beneficiarios de titulación.• Documentos actualizados del beneficiario ((Recibos públicos, Promesa de Compraventa, sesiones privadas y/o otros documentos).• Plano (si lo requiere)• Paz y salvo y ficha financiera o memorando de financiera.	<p>Verificar que las personas, que van a ser beneficiarios del programa, presenten el total de la documentación requerida. Cumplimiento de requisitos sobre posibles afectaciones y riesgos</p>	<p>Con cada Solicitud</p>	<p>Profesional Universitario (Equipo Social)</p>	<p>Titular indebidamente un predio otorgando el derecho a quien no sea realmente el ocupante del mismo.</p>
4	<p>Verificar los documentos obrantes en el expediente, de tal manera que se garantice lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Trámite cesión de derechos (de requerirse).• Trámite de Ficha de seguimiento de publicaciones y soportes.	<p>Verificar que las personas, que van a ser beneficiarios del programa, presenten el total de la documentación requerida. Cumplimiento de requisitos sobre posibles afectaciones y riesgos</p>	<p>Con cada Solicitud</p>	<p>Profesional Universitario (Equipo Social)</p>	<p>Titular indebidamente un predio otorgando el derecho a quien sea realmente el ocupante del mismo.</p>

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular	TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR VENTA	Código: 208-REAS-Pr-14	
		Versión: 1	Pag 13 de 19
		Vigente desde: 28-05-2018	

10. DIAGRAMA DE FLUJO

No aplica.

11. ANEXOS

No aplica.

12. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha Aprobación (dd-mm-aaaa)	Cambios	Revisó (Nombre y Cargo)
1	28-05-2018	Creación del Procedimiento	Juan Pablo Velásquez Silva Director de Urbanizaciones y Titulación