

PROCESO: V  
DOCUMENTO: M  
P  
FECHA: 1  
VERSIÓN: 1

# MANUAL DE LEGALIZACION Y TITULACIÓN DE PREDIOS

EMPRESA DE DESARROLLO  
URBANO Y RURAL DE  
DOSQUEBRADAS

1



|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



CONTENIDO

OBJETO..... 3

ALCANCE..... 3

NORMATIVIDAD ..... 3

TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES ..... 4

DESARROLLO DEL MANUAL ..... 9

LOS PREDIOS OBJETO DE TITULACIÓN SON:..... 9

TRÁMITE DE CESIÓN GRATUITA BIENES FISCALES..... 10

1. ETAPA DE IDENTIFICACIÓN JURÍDICA Y TÉCNICA DEL INMUEBLE ..... 10

2. ETAPA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL INMUEBLE..... 11

3. ETAPA DE ACREDITACIÓN DE LA OCUPACIÓN ININTERRUMPIDA DEL PREDIO ..... 12

    REQUISITOS DEL HOGAR ..... 12

4. ETAPA DE CRUCE DE INFORMACIÓN Y VALIDACIÓN..... 13

5. ETAPA DE INICIO Y COMUNICACIÓN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA..... 14

    REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO ..... 15

6. ETAPA DE NOTIFICACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO ..... 18

7. CAUSALES DE TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA ..... 18

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



## **OBJETO**

Definir los lineamientos para la titulación de predios por parte de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS “EDOS”.

La Titulación de predios, tiene como objetivo contribuir a la superación de la pobreza extrema, construyendo una ciudad de propietario, de legalidad, mejorar las condiciones socio- económicas, disminución de los niveles de conflicto social, incorporación real de nuevos propietarios a la economía local, influyendo sobre el ingreso y las finanzas locales.

## **ALCANCE**

Este procedimiento inicia desde solicitud por parte de la ciudadanía hasta la titulación del predio.

Con programa de titulación de predios de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS “EDOS”. busca legalizar mediante cesión a título gratuito la ocupación ilegal de un terreno con vivienda de interés social, con predios que deben ser de propiedad del Estado, denominado bien fiscal y cumplir con las siguientes condiciones: no encontrarse en zona de alto riesgo, y no tener una destinación dentro del POT para salud o educación.

Contar con un Título de propiedad es fundamental puesto que ello trae muchos beneficios, dentro de los más importantes están:

- El predio se valoriza de forma inmediata.
- Se puede acceder a subsidios entregados por el Estado para construcción y/o mejoramiento de vivienda.
- Se puede acceder fácilmente a créditos en las entidades financieras

## **NORMATIVIDAD**

- Decreto 4825 del 20 de diciembre de 2011: Por el cual se reglamentan los artículos 2°,4°,6° y 7° de la Ley 1001 de 2005 y parcialmente el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, en materia de transferencia gratuita

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



de bienes fiscales urbanos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.

- Decreto 1077 del 26 de Mayo de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1001 de 2005: Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones.
- Constitución Política de Colombia.
- Decreto Ley 523 de 2021.
- Ley 1955 de 2019.
- Ley 2044 de 2020.
- Decreto 1077 de 2015
- Acuerdos Municipales.
- Resoluciones IGAC.
- Y demás normas y jurisprudencia concordantes.

## TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES

**BIENES INMUEBLES:** son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc. Se conoce principalmente a los bienes inmuebles de carácter inmobiliario, es decir pisos, casas, garajes u otros ejemplos similares. Según el artículo 334 del Código Civil, son bienes inmuebles los siguientes: “Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo. Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble. Todo lo que esté unido a un inmueble

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma. Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse. Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento y las aguas vivas o estancadas. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

**CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** Es un documento público expedido por la superintendencia de Notariado y Registro, contiene el historial con toda la información del predio y titulares del mismo.

**ESCRITURA PÚBLICA:** Es un documento público protocolar elaborado por un Notario en cumplimiento de sus funciones. A través de ella certifica de manera indubitable algún acto o contrato en particular, puede ser una compra- venta, un testamento, un arrendamiento, una separación de bienes, etc. La Escritura Pública contiene una transcripción de la minuta agregándole el notario los párrafos de ley, colocando luego su firma y sello en cada una de las hojas membretadas. Al finalizar este proceso tenemos lista la Escritura Pública Para su inscripción en los Registro Públicos.



|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



**ESTUDIO DE TÍTULOS:** Evaluación de la situación jurídica y técnica del predio a fin de definir su titularidad, el estado de su saneamiento y la viabilidad de destinarlo específicamente al programa de titulación por aplicación del mecanismo de cesión a título gratuito.

**MINUTA:** Es un documento privado elaborado por un abogado en la que se solicita al notario elevar a Escritura Pública el documento que se le remite. Este documento constituye principalmente una transcripción del contrato celebrado y que se espera el notario eleve a Escritura Pública.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT:** Es en el ámbito del urbanismo, una herramienta técnica que poseen los municipios para planificar y ordenar su territorio. Tiene como objetivo integrar la planificación física y socioeconómica, así como el respeto al medio ambiente: estos documentos pueden incluir estudios sobre temas como la población, las etnias, el nivel educativo, así como los lugares donde se presentan fenómenos meteorológicos y tectónicos como lluvias, sequías y derrumbes. Estableciéndose como un instrumento que debe formar parte de las políticas de estado, con el fin de propiciar desarrollos sostenibles, contribuyendo a que los gobiernos orienten la regulación y promoción de ubicación y desarrollo de los asentamientos humanos.

**ENTIDAD TITULADORA:** En los términos del artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, entiéndase como entidad titulara a las entidades de orden territorial y orden nacional, propietarias de los bienes objeto del presente capítulo. (art. 2.1.2.2.1.2 decreto 1077 de 2015).

**OCUPANTE:** En el marco de lo establecido en el artículo 2º de la Ley 1001 de 2005, se entiende como ocupante aquella persona asentada en viviendas cuyo valor corresponda a los parámetros establecidos para la vivienda de interés

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



social (VIS) señalados en el artículo 2.1.2.2.2.6 del presente capítulo y que corresponda un bien inmueble fiscal de propiedad de una entidad pública. (art. 2.1.2.2.1.2 decreto 1077 de 2015).

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS:** Es la entidad del estado que da fe pública de los actos notariales y administrativos susceptibles de registro e inscripciones referentes a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles. A través de él se hacen públicos dichos actos para ponerlos en conocimiento de los interesados.

**FE PÚBLICA:** La calidad que el Estado otorga a una serie de personas en virtud de la cual se consideran ciertos y veraces los hechos que reflejan, produciendo los efectos privilegiados que el Derecho les otorga.

**SISTEMA REGISTRAL:** Es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución.

**DERECHO NOTARIAL:** Es una rama del derecho público específicamente del derecho civil y consiste en regular las formalidades en actos registrales y de contratos, por esta razón se considera que es adjetivo por sus procedimientos formalistas.

**TITULACIÓN DE PREDIOS:** La titulación de predios consiste en legalizar mediante cesión a título gratuito la ocupación ilegal de un terreno con vivienda de interés social, estos predios deben ser de propiedad del Estado, denominado bien fiscal y cumplir las siguientes condiciones: no encontrarse en zona de alto riesgo, y no tener una destinación dentro del instrumento de ordenamiento territorial, para salud o educación. Así mismo, quien pretenda ser beneficiario del

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



programa de titulación de predios mediante la figura de cesión gratuita de bien fiscal, deberá cumplir con los requisitos que se establecen para el subsidio de vivienda de interés social, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 10 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la 1537 de 2012.

**TITULACIÓN GRATUITA:** La transferencia del bien se realiza bajo la modalidad de cesión gratuita. Cuando la titulación se hace gratuita, el inmueble queda limitado para venta por 10 años. Esta titulación tiene la ventaja que no se paga por el valor del terreno, ni por la resolución de titulación.

**LA NOTA SIMPLE:** indica el titular de los correspondientes bienes inmuebles e incluye un resumen de las últimas incidencias de una determinada finca. Dicha nota sirve para obtener la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre ella, y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, en la nota simple constan las prohibiciones o restricciones que afectan a los titulares o derechos inscritos. El valor de la nota simple es puramente informativo.

**INSPECCION OCULAR:** Medio de prueba, que consiste en conocer directamente el sitio, hechos circunstancias, que lo rodean, a fin de apreciar, para el caso, es estado en que se encuentra el bien inmueble, predio, lote etc. Y en consideración a esta información tomar medidas necesarias para su protección, recuperación etc. **VISITA TECNICA:** Es la visita de carácter especializado que se realiza a un predio, cuya finalidad es atender aspectos específicos de tipo topográfico, arquitectónico, jurídico y financiero.

**ESTUDIO DE TITULOS:** Es el análisis a la documentación que da origen a un acto jurídico por el cual se adquiere un bien, el cual contiene toda la información de los contratantes, del inmueble y finaliza con el registro ante autoridad competente que registra la tradición del inmueble y certifica quien ostenta la



|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



propiedad.

**USO DE SUELOS:** De acuerdo con la definición contenida en el numeral 3 del artículo 51 del Decreto Nacional 1469 de 2010, se trata de un “dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen”. Lo anterior se traduce en que el concepto de uso de suelo es un documento donde se informa qué uso se le podría dar a un inmueble según su ubicación geográfica, de conformidad con lo establecido en la norma vigente correspondiente.

## **DESARROLLO DEL MANUAL**

### **¿EN QUÉ CONSISTE LA TITULACIÓN DE PREDIOS?**

La titulación de predios consiste en legalizar mediante cesión a título gratuito la ocupación ilegal de un terreno de propiedad del Municipio de Dosquebradas, denominado bien fiscal.

Así mismo, quien pretenda ser beneficiario del programa de titulación de predios mediante la figura de cesión gratuita de bien fiscal, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 2.1.2.2.2.4 del Decreto No. 149 de 2020 y el artículo 2.1.2.2.2.13 del Decreto 523 de 2021.

### **LOS PREDIOS OBJETO DE TITULACIÓN SON:**

- ✓ Predios ubicados en la zona urbana.

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



- ✓ Predios que cuenten con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
- ✓ Predios que no se encuentre ubicados en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud educación, en áreas insalubres de riesgo, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

## **TRÁMITE DE CESIÓN GRATUITA BIENES FISCALES**

### **1. ETAPA DE IDENTIFICACIÓN JURÍDICA Y TÉCNICA DEL INMUEBLE**

El trámite de cesión gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte. Se deberá elaborar un estudio de títulos para verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a nombre del Municipio de Dosquebradas, que se encuentre libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación.

Así mismo, se deberán realizar una visita ocular para establecer la identificación física del inmueble verificando que:

1. Cuento con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
2. Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.
3. No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los articulas 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministren la Alcaldía Municipal de Dosquebradas / Secretaría de Planeación Municipal o la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia.

Para esta etapa se utilizan el formato denominado: Caracterización de predios.

## 2. ETAPA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL INMUEBLE

Una vez identificado el inmueble objeto de titulación, se solicitarán los siguientes documentos:

1. Concepto de Riesgo del inmueble expedido por la DIGER, que establezca que el predio a titular se encuentra en zona apta para la localización de asentamientos humanos en concordancia con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 2.1.2.2.2.1 del Decreto 523 de 2021.
2. Concepto del uso del suelo que determine el destino económico del inmueble, expedido por la Alcaldía Municipal de Dosquebradas o la autoridad encargada de la gestión catastral.

La cesión a título gratuito estará basada en la información que suministre la Alcaldía Municipal de Dosquebradas o la autoridad encargada de la gestión catastral, y no se exigirá ni será tenido en cuenta para ningún efecto el avalúo comercial o catastral del inmueble objeto de trámite.

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



### **3. ETAPA DE ACREDITACIÓN DE LA OCUPACIÓN ININTERRUMPIDA DEL PREDIO**

La acreditación de la ocupación ininterrumpida podrá ser demostrada por el hogar utilizando cualquiera de los siguientes medios:

12

1. Certificación de residencia emitida por la alcaldía y/o la Junta de Acción Comunal.
2. Copia de factura o certificación de servicios públicos domiciliarios, en la que figure cualquiera de los miembros del hogar como suscriptor.
3. Constancia de pago de impuestos prediales a su cargo durante la ocupación, o del acuerdo de pago celebrado con la entidad territorial.
4. Ficha catastral de la mejora registrada por cualquiera de los miembros del hogar.
5. Cualquier otro medio de prueba señalado en el artículo 165 del Código General del Proceso.

El hogar deberá acreditar que la construcción o mejora se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial a su cargo, y le corresponderá a la Alcaldía determinar si la obligación se ha extinguido.

### **REQUISITOS DEL HOGAR**

En desarrollo del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, en concordancia con el artículo 2.1.2.2.2.5 de la Ley 523 de 2021, la cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar que reúna las siguientes condiciones:

1. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
2. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quien haya perdido la vivienda por

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

3. No haber sido beneficiario a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo de cesión gratuita.

#### **4. ETAPA DE CRUCE DE INFORMACIÓN Y VALIDACIÓN**

La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas remitirá a FONVIVIENDA o quien haga sus veces, el listado de los integrantes del hogar con sus respectivos documentos de identidad y la individualización catastral de los predios solicitados.

Los resultados del cruce serán entregados por FONVIVIENDA a la Empresa de

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



Desarrollo Urbano de Dosquebradas remitirá en medio digital, físico o a través de página web, indicando los integrantes del hogar, así como la descripción de las razones de exclusión si es del caso.

14

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio fijará el plazo para la entrega de resultados.

La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas podrá verificar la información que reposa en la Ventanilla Única de Registro (VUR) con el fin de determinar si existen otros inmuebles a nombre de cualquiera de los miembros del hogar solicitante.

## **5. ETAPA DE INICIO Y COMUNICACIÓN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas iniciará la actuación, mediante acto administrativo, cuando se cuente con la información técnica y jurídica necesaria para adelantar el procedimiento de titulación. El contenido de la solicitud y de los documentos objeto de revisión corresponderá a los ocupantes y sus afirmaciones se entenderán hechas bajo la gravedad del juramento y del principio de presunción de buena fe.

Una vez recibida la información resultante de los cruces de información por parte de FONVIVIENDA, La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas, contará con un término no superior a treinta (30) días hábiles para iniciar los trámites de comunicación, a través de un edicto emplazatorio, con el objeto de darle publicidad a la actuación y de ser el caso tramitar la oposición de terceros.

La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas deberá publicar el resultado de la actuación administrativa en un periódico de amplia circulación



|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



nacional o local, según sea el caso, indicando lo siguiente:

1. El fundamento legal de la actuación administrativa.
2. La identificación técnico - jurídica del inmueble objeto de cesión a título gratuito.
3. Los hogares y la identificación de sus integrantes.
4. El hogar excluido del trámite y la causal o causales de exclusión.
5. El término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa.

La comunicación se remitirá a la dirección o correo electrónico que se conozca si no hay otro medio más eficaz. Si no es posible dicha comunicación, la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, donde dicha comunicación deberá fijarse en lugar visible al público de las oficinas de La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas por un término no inferior a cinco (5) días hábiles. Cumplido dicho término, los interesados contarán con cinco (5) días hábiles siguientes para hacerse parte dentro del proceso, acreditando las razones de su petición y La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas dispondrá de treinta (30) días hábiles para dar respuesta a la misma.

**REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO**

Cumplido lo anterior y resuelta la situación de los terceros interesados de ser el caso, la entidad emitirá la resolución que corresponda dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

El acto administrativo que se expida por la correspondiente entidad incluirá la información que de acuerdo con las normas vigentes se requiera para su registro y en especial la siguiente:

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



1. Consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien fiscal.

2. Identificación del (de los) integrante(s) del hogar a nombre del (de los) cual(es) se realizará la titulación.

3. Dirección e identificación catastral del bien fiscal tituable.

4. Identificación jurídica del predio de mayor extensión del cual se va a dividir la nueva unidad registral o el número de matrícula individual si ya fue asignado, según sea el caso.

5. Descripción del área y los linderos del predio, mediante plano catastral. Según el párrafo 2 del artículo 2.1.2.2.2.9 de la Ley 523 de 2021, en caso de no contarse con el plano catastral, este podrá sustituirse mediante plano topográfico elaborado por un topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente, el cual deberá incluir coordenadas Magna Sirgas.

6. Descripción de la mejora, su área y linderos junto con el plano Magna Sirgas correspondiente.

7. La entidad pública que transfiere y sus atribuciones normativas.

8. La procedencia de recursos y los términos para interponerlos.

9. Adicionalmente se dejará expresa constancia en la parte resolutive del acta administrativo de lo señalado a continuación:

9.1. La constitución del patrimonio de familia inembargable.

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



9.2. La obligación de restituir el bien fiscal titulable cuando exista decisión judicial en firme que establezca que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o información suministrada.

17

9.3. La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea procedente, de conformidad con lo previsto en los artículos 1 y 12 de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. Cuando la situación del hogar no permita la inclusión de la afectación, la entidad pública deberá de expresarlo en el acto administrativo.

9.4. La solicitud a la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva de la inscripción de la resolución en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado o la solicitud de inscripción en la matrícula a segregar del folio de mayor extensión, en el que se incluya en una sola matricula inmobiliaria tanto del bien fiscal titulado como la de la edificación o mejora reconocida.

9.5. La obligación de (de los) ocupante (s) de acatar la normativa urbanística municipal o distrital contenida en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según corresponda.

El acto administrativo de cesión a título gratuito incluirá la mejora o construcción en aquellos casos en que ésta se encuentre previamente reconocida e identificada en debida forma. En los demás casos, sólo hará referencia al suelo y será responsabilidad del cesionario adelantar los trámites a que haya lugar para obtener su reconocimiento dentro de los dos (2) años siguientes a la inscripción del título de propiedad en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, según lo establecido por el parágrafo 3 del artículo 2.1.2.2.2.9 de la Ley 523 de 2021.

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



## **6. ETAPA DE NOTIFICACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO**

Se procederé a notificar los actos administrativos de conformidad con lo establecido en el artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

18

Registro del acto administrativo: Una vez ejecutoriado el acto administrativo se procederá a su registro en el folio de la matrícula inmobiliaria, el cual constituirá plena prueba del derecho de propiedad del cesionario tanto del inmueble titulado, como de la mejora o construcción que en él exista.

## **7. CAUSALES DE TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

La actuación administrativa terminará cuando:

1. El inmueble se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en zonas de conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 la Ley 388 de 1997, en concordancia con el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos de que desarrollen o complementen.
2. El hogar no cumpla los requisitos para la cesión del inmueble previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 en concordancia con el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020 y la Ley 523 de 2021.
3. Se acredite objetivamente la descripción típica del delito de falsedad, en cualquier documento suministrado o suscrito por el hogar, en este caso La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas adelantará de oficio las actuaciones administrativas y judiciales correspondientes.

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>PROCESO:</b>   | <b>Vivienda y Urbanismo</b>                           |
| <b>DOCUMENTO:</b> | <b>Manual de Titulación y Legalización de Predios</b> |
| <b>FECHA:</b>     | <b>18/04/2024</b>                                     |
| <b>VERSIÓN:</b>   | <b>1.0</b>                                            |



Empresa de Desarrollo Urbano  
y Rural de Dosquebradas

4. La construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional.

|                                                              |                                                   |                                          |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>PROYECTO:</b>                                             | <b>REVISOR:</b>                                   | <b>APROBO:</b>                           |
| Manuela Fernández Montes<br>Abogada Externa área<br>jurídica | Manuela Fernández<br>Montes<br>Abogada<br>Externa | Luis Ernesto Valencia Ramírez<br>Gerente |