

CONTROL DE CAMBIOS		
VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
01	27/10/2020	Creación del documento.

Elaboró	Revisó	Aprobó
<p>Aura Catalina Porras Gutiérrez Profesional Especializado grado 23 Oficina Asesora Jurídica.</p> <p>Carlos Eduardo Castro Zapata Profesional Universitario grado 12 Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios.</p> <p>Leidy Yadira Escamilla Triana Contratista - Subdirección para la Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático.</p> <p>Natalia Leonor Rivera Gómez Contratista - Subdirección para la Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático.</p> <p>Alejandra Sanabria Aristizabal Contratista - Subdirección para la Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático.</p>	<p>Johanna Parra Sánchez Profesional Especializada 222-23</p> <p>Franklin Molina Lozano Contratista SCAD</p>	<p>Diana Milena Rojas Ramírez Subdirectora Corporativa y asuntos Disciplinarios</p> <p>Olga Constanza Serrano Quintero Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)</p>

ÍNDICE:

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. OBJETIVO**
- 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN**
- 4. RESPONSABLES**
- 5. DEFINICIONES**
- 6. ACCIONES TÉCNICAS PREDIALES**
- 7. ACCIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA**
- 8. ACCIONES DE SANEAMIENTO**
- 9. PREDIOS CON OCUPACIONES ILEGALES**
- 10. MARCO NORMATIVO**

1. INTRODUCCIÓN

La Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios del IDIGER realizó una revisión de las compraventas hechas por la entidad (DPAE, FOPAE), y como resultado de esta actividad, se evidenció junto con la Oficina Asesora Jurídica la necesidad de implementar acciones que conlleven al saneamiento predial definitivo sobre aquellos inmuebles que presentan deficiencias en el título o en el modo para la titularidad por parte de la Entidad.

Adicionalmente, en esta revisión se evidencia que algunos de los predios adquiridos por la entidad, presentan ocupaciones ilegales, lo que conlleva a la Entidad a establecer acciones frente a las circunstancias presentadas con el fin de restablecer la posesión y administración de dichos activos.

De acuerdo a lo anterior, resulta necesaria la elaboración e implementación de la presente guía de saneamiento predial como lineamiento institucional, a fin de tener un inventario predial que efectivamente correspondan a activos de la Entidad, así como determinar los trámites a realizar con el suelo adquirido frente a los objetivos de la Entidad. Y también efectuar las acciones necesarias ante las Entidades que intervienen para lograr un efectivo saneamiento predial.

2. OBJETIVO

Verificar y sanear la titulación de los inmuebles que se encuentran en la base predial de la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios, que presentan deficiencias en el título o el modo para consolidar el derecho de dominio por parte de la Entidad.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta guía de saneamiento predial se aplicará a los predios que se encuentran en la base predial de la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios, que presenten una tradición incompleta, es decir, cuyo título no comprenda en su totalidad la transferencia del dominio a favor del IDIGER o sobre aquellos que tienen inconsistencias al momento de registrar el respectivo título. Adicionalmente, para los inmuebles adquiridos por la entidad que presentan ocupaciones ilegales que requieren de acciones administrativas o judiciales.

4. RESPONSABLES

Subdirección Corporativa Y Asuntos Disciplinarios

Oficina Asesora Jurídica

5. DEFINICIONES

En consonancia con el marco normativo que hace parte de la guía se tienen los siguientes conceptos:

BIEN FISCAL: *Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos; estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación.*

BIEN BALDIO: *Los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley.*

CAPACIDAD: *Desde el punto de vista jurídico hace referencia a la aptitud de las personas para ser sujeto de derechos y contraer obligaciones; es decir, que las partes contratantes (comprador y vendedor) hayan contado para el momento de la negociación con capacidad de disposición sobre los predios vendidos.*

CONSENTIMIENTO: *Que en el contrato de compraventa exista la declaración de voluntad de vender el inmueble en la forma pactada*

COEXISTENCIA DE TÍTULOS: *Se puede poseer una cosa por varios títulos. (Artículo 763)*

DERECHOS REALES: *es el que se tiene sobre una cosa y no respecto a determinada persona, recae directamente sobre una cosa; es decir un poder sobre esa cosa del cual es titular una persona. (Artículo 665 C.C.)*

DERECHO DE PROPIEDAD: *La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.*

DERECHOS SUCESORALES: *Los interesados en un trámite de sucesión, que ostente la calidad de herederos, cónyuge supérstite o cesionarios, podrán ceder a título de venta los derechos que le corresponden sobre una sucesión a la persona que ellos determinen libremente. Dicha venta se debe elevar a escritura pública para su perfeccionamiento (Artículo 1857 del C.C.)*

DERECHOS Y ACCIONES: Se conoce también con el nombre de derechos hereditarios. La venta de estos derechos y acciones no es venta de inmueble y si se radica en un determinado bien raíz es con el fin de facilitar su inscripción en el folio de matrícula respectivo para efectos de publicidad ante terceros. (Art. 1377 del C.C.).

DEPURACIÓN INVENTARIO PREDIAL: Estudio previo para determinar el estado de los procesos y determinar las acciones a realizar desde el punto de vista técnico, jurídico, social, fiscal y financiero, a fin de dar trámite al proceso de saneamiento del inventario predial.

DOMINIO. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama "mera o nuda propiedad". (Artículo 669 C.C.).

FICHA PREDIAL: Documento que consigna la información resultante de la información jurídica y técnica de cada uno de los predios requeridos por mitigación del riesgo.

JUSTO TÍTULO: El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. (Artículo 765)

LA COSA Y EL PRECIO: Que las partes contratantes hayan determinado e identificado de forma clara el predio y el precio del mismo.

MEJORA: Para efectos del avalúo catastral se entenderá por mejora, las edificaciones o construcciones en predio propio no inscritas en el catastro o las instaladas en predio ajeno.

MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. (Artículo 673 C.C.).

OCUPACIÓN: Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no está prohibida por las leyes o por el derecho internacional. (Artículo 685 C.C.)

POSESIÓN: Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. (Artículo 762)

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

PLANO TOPOGRÁFICO: Documento que recoge, procesa y consolida la información obtenida en campo sobre títulos de adquisición, propietarios, datos catastrales y permite identificar un inmueble a manera de inventario, contemplando las construcciones y el área de terreno y el área afectada por mitigación del riesgo.

PREDIO: Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

REGISTRO DEL TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO: Los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos. (Artículo 759).

SANEAMIENTO INVENTARIO PREDIAL: Consiste en la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles, a partir de un diagnóstico integral desde los componentes técnico (físico, acceso), jurídico (título de propiedad, tradición), urbanístico (norma urbana y uso del suelo), catastral (certificaciones conforme al estado que reporta el mismo ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD).

SUELO URBANO: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. (Artículo 31 de la Ley 388 de 1997)

SUELO RURAL: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. (Artículo 33 de la Ley 388 de 1997)

TERRENO: Porción de tierra con una extensión geográfica definida (Artículo 22 Resolución 070 de 2011)

TENENCIA: Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. (Artículo 775 del C.C.).

TIPOS DE POSESIÓN: La posesión puede ser regular o irregular.

Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título. (Artículo 764).

TÍTULO: Sistema generador de obligaciones que se traduce en la adquisición de la propiedad y demás derechos reales caracterizado porque es el verdadero acuerdo de voluntades de las partes. (Artículo 765 C.C.).

TÍTULOS NO JUSTOS: No es justo título:

1º.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.

2º.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.

3º.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido.

4º.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.

Sin embargo, al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva, servirá de justo título el decreto; como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario, que haya sido judicialmente reconocido.

TRADICIÓN: La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales. (Artículo 740 C.C.)

TRADENTE Y ADQUIRENTE: Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre. (Artículo 741).

TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO: Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. (Artículo 745).

Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.

TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca. (Artículo 759).

UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN: Edificación dentro de un predio, que tiene unas características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos físicos. (Artículo 21 Resolución 070 de 2011)

6. ACCIONES TÉCNICAS PREDIALES

6.1. Verificación de la información

La Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios o el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, solicita el expediente conforme la información que posea la Entidad al área de Gestión Documental y/o al área de Almacén del IDIGER.

Posteriormente, analizada la información recolectada se identifica el tipo de derecho que adquirió la entidad (**Propiedad, Mejora o Posesión**) e inconvenientes que se encuentran respecto a la inscripción del título del bien inmueble.

Así mismo, el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, de ser necesario y conforme a los títulos y documentos que reposen deberá realizar una actualización del estudio de títulos correspondientes, y la respectiva individualización técnica del inmueble (Plano y Ubicación Geoespacial) a fin de establecer el diagnóstico del estado Técnico jurídico del inmueble así:

6.1.1. Derechos de Propiedad

De acuerdo a la verificación de la información, si la Entidad adquirió derechos de propiedad sobre un predio, se realizará consulta en el aplicativo "Ventanilla Única de Registro" -VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, en la que se debe evidenciar la correcta incorporación de la información jurídica del predio o del negocio jurídico suscrito entre las partes.

Si la información jurídica de adquisición del predio no se encuentre registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, de acuerdo a lo que expuesto mediante el aplicativo VUR, el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, con la verificación del título procederá a solicitar la respectiva corrección mediante comunicación y con los soportes necesarios a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, para que surta dicho trámite y con ello se obtenga una correcta inscripción conforme al título, quedando a la espera de la respuesta por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En caso que la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios realice la verificación, enviará solicitud mediante una comunicación interna a la Oficina Asesora Jurídica, para que se dé inicio a las acciones jurídicas que correspondan. La Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios, quedará a la espera de la respuesta mediante comunicación interna de la Oficina Asesora Jurídica, donde se informe que ya se registró el título con el cual la entidad adquiere el pleno dominio del inmueble.

Si se evidencia errores de transcripción en la información jurídica en el aplicativo "Ventanilla Única de Registro" -VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, realizará la respectiva solicitud enviando una comunicación externa con los soportes respectivos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - ORIP de la zona que corresponda, para que se actualice la información jurídica en dicho aplicativo.

En caso que la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios realice la verificación, realizará la respectiva solicitud enviando una comunicación externa con los soportes respectivos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - ORIP de la zona que corresponda, para que se actualice la información jurídica en dicho aplicativo.

6.1.1.1. Consulta en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Se verificará en la base oficial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, la correcta incorporación de la información jurídica del predio. Para realizar dicha consulta se debe acceder al aplicativo “Sistema Integrado de Información Catastral” – SIIC.

Si producto de la consulta el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial verifica que la información jurídica de adquisición del predio no está actualizada en el aplicativo SIIC, a pesar que se encuentre debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente, realizará la respectiva solicitud enviando una comunicación externa con los soportes respectivos a la UAECD, para que se actualice la información jurídica en dicho aplicativo. Si es la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios la que evidencia los errores en la información, será esta dependencia la que realice la solicitud de actualización a la UAECD, a través de comunicación externa y con los soportes respectivos.

6.1.2. Derechos de Posesión

Si conforme a la verificación, se establece que la Entidad adquirió derechos de posesión sobre un predio, La Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios o el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, enviará comunicación interna a la Oficina Asesora Jurídica informando este hecho con la respectiva individualización técnica del inmueble (Plano o Ubicación Geoespacial), con el fin de determinar las acciones a seguir tanto a nivel administrativo y de ser procedente dar inicio de las acciones judiciales pertinentes.

Situaciones que se pueden presentar:

- En caso que se evidencie que la compra de derechos posesorios fue de manera parcial y a la fecha se encuentren registros de actos posteriores, que hayan permitido que la persona que vendió los derechos de posesión ostenta en la actualidad el derecho de dominio sobre el bien, de acuerdo a la consulta en el aplicativo “Ventanilla Única de Registro” -VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, se procederá de conformidad a la situación expuesta.
- Cuando el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, verifique y encuentre que cursa proceso de pertenencia por parte de quien realizó la venta de los derechos de posesión, de acuerdo a la consulta en la página de la rama judicial y en el aplicativo “Ventanilla Única de Registro” -VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, informará sobre la situación a la Oficina Asesora Jurídica, para que proceda de ser necesario, a hacerse parte dentro del proceso que se adelante para salvaguardar los derechos ya adquiridos por la Entidad sobre el área de terreno conforme a los antecedentes obrantes en el expediente respectivo.

6.1.3. Derechos Sucesorales y/o Derechos y Acciones

Si conforme a la verificación, se establece que la Entidad adquirió derechos sucesorales y/o derechos y acciones sobre un predio, la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios o el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, enviará comunicación interna a la Oficina Asesora Jurídica informando este hecho, para que la Oficina Asesora Jurídica realice las acciones judiciales pertinentes.

Situaciones que se pueden presentar:

- En caso que el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial se evidencie que el negocio jurídico derechos sucesorales y/o derechos y acciones fue de compra parcial y a la fecha se encuentren registros en actos posteriores, que hayan permitido que la persona que vendió dichos derechos ostente en la actualidad el derecho de dominio sobre el bien, de acuerdo a la consulta en el aplicativo “Ventanilla Única de Registro” -VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, se procederá con las actuaciones administrativas para saneamiento, sino es posibles se informará a la Oficina Asesora Jurídica para que proceda con las acciones judiciales.
- Cuando el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, verifique y encuentre que cursa proceso alguno sobre estos derechos recayendo sobre quien realizó la venta de los derechos sucesorales y/o derechos y acciones, de acuerdo a la consulta en la página de la rama judicial y en el aplicativo “Ventanilla Única de Registro” -VUR de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, informará a la Oficina Asesora Jurídica, sobre dicho particular a fin de que proceda de ser necesario hacerse parte dentro del proceso que se adelante para salvaguardar los derechos ya adquiridos por la entidad sobre el área de terreno conforme a los antecedentes obrantes en el expediente respectivo.

6.2. Ocupaciones Irregulares sobre los predios

Si desde la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios o el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, se tiene conocimiento de ocupaciones irregulares sobre aquellos inmuebles en los cuales el IDIGER tenga derechos reales adquiridos o de posesión, informará y enviará la respectiva individualización técnica del inmueble (Plano o Ubicación Geoespacial), y/o ficha predial, mediante comunicación interna a la Oficina Asesora Jurídica para que se dé inicio a las acciones administrativas y/o judiciales que correspondan.

Para todas las acciones descritas en el título “acciones técnicas prediales”, la Oficina Asesora Jurídica y el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, deberán informar con sus respectivos soportes a la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios, acerca de las acciones y gestiones realizadas sobre los predios, con el fin de mantener actualizado el inventario predial de la Entidad.

7. ACCIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

7.1. Recepción de la información predial para saneamiento.

La Oficina Asesora Jurídica recibirá la información remitida por la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios o por Grupo de Gestión y Saneamiento Predial del (los) predio (s) que presenten deficiencias en el título o en el modo o que presenten ocupaciones ilegales.

7.2. Verificación de información de predios

El profesional de la Oficina Asesora Jurídica, verificará los soportes remitidos por la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios o por el Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, con el fin de realizar la validación de la información de los predios y su estado, en caso de evidenciar información

deficiente devolverá el trámite con su respectiva observación o en su defecto continuará con las acciones que corresponda.

7.3. Identificación del negocio jurídico y su clasificación.

El negocio jurídico es el acto jurídico que contiene la voluntad de las partes de contratar, en la forma y con las estipulaciones acordadas.

La Oficina Asesora Jurídica con el apoyo del Grupo de Gestión y Saneamiento Predial identificará el negocio jurídico celebrado entre la Entidad y el particular, para ello deberá tener en cuenta las estipulaciones del contrato celebrado y todos los documentos que soportan la negociación.

Los negocios jurídicos celebrados por la entidad para la adquisición de predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable se clasifican en:

- Contratos de compraventa de derechos de propiedad
- Contratos de compraventa de derechos de mejoras, derechos de posesión, derechos sucesorales y/o derechos y acciones.

7.4. Verificación del perfeccionamiento del negocio Jurídico. Se debe verificar el cumplimiento de los requisitos necesarios para el perfeccionamiento del negocio jurídico.

7.4.1 En Compraventa derechos de dominio: Si se trata de compraventa de derechos de dominio y/o propiedad, debe verificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Que se cuente con un contrato de compraventa elevado a escritura pública (título).
- Que se haya efectuado la transferencia del dominio con el Registro de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Que se haya efectuado la entrega real y material del predio al IDIGER (modo).

7.4.2. En Compraventa de derechos de mejora: Si se trata de compraventa de derechos de mejoras debe verificarse que cuente con un contrato de compraventa firmado entre las partes y que el predio haya sido entregado a la Entidad. Conforme a dicha situación se deberá definir el estado de la compra verificando la necesidad o no de intervención del predio.

7.4.3. En Compraventa de derechos de posesión, sucesorales y/o derechos y acciones: Si se trata de compraventa de estos derechos debe tenerse en cuenta:

Si verificado por parte Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, encuentra que tiene escritura pública en la que se materializó el contrato de compraventa de estos derechos (derechos posesorios, sucesorales y/o derechos y acciones) y se haya efectuado la transferencia incompleta de dominio con el Registro de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y con la entrega material del predio al IDIGER, se debe verificar por parte de la Oficina Asesora Jurídica con el apoyo del Grupo de Gestión y Saneamiento Predial las acciones administrativas y/o judiciales.

Sin embargo, como se indicó constituye una transferencia incompleta de la tradición, por lo cual la Oficina Asesora Jurídica, si a ello hubiera lugar, adelantará los trámites para obtener el derecho de dominio en cabeza de la Entidad.

7.5. Verificación de los requisitos de existencia y validez del negocio jurídico celebrado.

Para la verificación de la existencia y validez del negocio jurídico se debe tener en cuenta:

- **La Capacidad**
- **El Consentimiento.**
- **La cosa y el precio.**

7.6. Tipologías de la información respecto del título o documentos contractuales

De la revisión efectuada por el profesional encargado, se podrían identificar las siguientes tipologías respecto de la información, sin perjuicio que un predio presente varias tipologías o puedan presentarse otras situaciones diferentes a las contenidas en la presente guía:

7.6.1. Expediente incompleto. Los documentos obrantes en el expediente se encuentran incompletos.

7.6.2. Escritura pública sin registrar- Compras parciales sin segregarse – sin área remanente. En la escritura pública entre particular (es) y la entidad (DPAE, FOPAE), no se indicó que la compraventa era respecto de una franja de terreno (compraventa parcial) y que quedaba un área de terreno remanente sin indicar sus respectivas áreas.

7.6.3. Escritura pública sin registrar-predios sin la correcta identificación. En la escritura pública celebrada entre el o (los) particular (es) y la entidad (DPAE, FOPAE), se presentó una indebida identificación o confusión del inmueble objeto de compraventa, v. gr.: se consigna otro folio de matrícula inmobiliaria, chip, dirección, diferente (s); confusión en la compra entre el predio matriz y predio (s) derivado (s).

7.6.4. Escritura pública sin registrar- área y linderos diferentes a los consignados en el título anterior: En la escritura pública celebrada entre el (los) particular (es) y la entidad (DPAE, FOPAE), se consignan áreas y linderos que no corresponden a los indicados en el título traslativo de dominio anterior (es).

7.6.5. Confusión frente al derecho a adquirir en el título. En la escritura pública entre el (los) particular (es) y la entidad (DPAE, FOPAE), se hace referencia a la compra de posesión; sin embargo, por las características de la negociación, el precio en la compraventa (terreno y mejoras) y la identificación del inmueble, se infiere que lo adquirido fueron derechos de propiedad

7.6.6. Compra de posesión más no de propiedad. En la escritura pública suscrita entre el (los) particular (es) y la entidad (DPAE, FOPAE), se hace referencia a la compra de propiedad; no obstante, de acuerdo con los títulos registrados y la tradición del predio, se infiere que los derechos que ostentaba sobre el predio el vendedor, eran derechos de posesión.

7.6.7. Escritura pública conforme a derecho sin registrar. La escritura pública celebrada entre el o (los) particular (es) y la entidad (DPAE, FOPAE), se encuentra conforme a derecho (no presenta ninguna inconsistencia); pero no fue registrada.

7.6.8. Escritura pública conforme a derecho sin registrar, predio con limitaciones y gravámenes al derecho de dominio. En la actualidad existen limitaciones y/o gravámenes registrados en el certificado de tradición y libertad, que impiden registrar la escritura pública de compraventa que permita la transferencia del dominio a favor de la entidad.

7.6.9. Escritura pública conforme a derecho sin registrar, transferida a otra persona natural o jurídica diferente a la entidad. La escritura pública celebrada entre el o (los) particular (es) y la entidad (DPAE, FOPAE), se encuentra conforme a derecho (no presenta ninguna inconsistencia); más aún, al revisar el certificado de tradición y libertad se evidencia que posterior a la firma del contrato de compraventa, el predio fue transferido a otra persona natural o jurídica diferente a la entidad

7.6.10. Compra de mejoras – posesiones. La entidad (DPAE, FOPAE), adquirió mejoras y derechos de posesión sobre el predio.

7.6.11. Predio registrado a nombre del IDIGER- inconsistencias en el certificado de tradición y libertad. El inmueble se encuentra a nombre de la entidad (DPAE, FOPAE), pero presenta alguna inconsistencia en el certificado de tradición y libertad.

7.7. Actividades

7.7.1. Diagnóstico a realizar por Grupo de Gestión y Saneamiento Predial.

7.7.2. Citación a los vendedores

7.7.3. Publicación aviso en la página electrónica de la entidad indicando la intención de hacer saneamiento predial citando a los vendedores.

7.7.4. Verificación estado de cuenta impuesto predial

7.7.5. Solicitud de mutación del estado del predio por cambio de uso.

7.7.6 solicitud de exclusión para el pago de impuesto predial (si a ello hubiere lugar).

De contactarse al vendedor, se realizarán alguna(s) de las acciones de saneamiento indicadas en el numeral Acciones de Saneamiento.

Si no es posible contactar a los vendedores, se dejará constancia de la imposibilidad de realizar el respectivo saneamiento predial.

8. Acciones de Saneamiento.

De acuerdo con las anteriores tipologías, se deberán implementar las siguientes acciones de depuración y saneamiento predial, que pueden ser:

- (i) Respecto del título: Se hace necesario realizar contrato de compraventa en debida forma, para ello se requiere contactar a los vendedores, con el fin de firmar nuevamente el contrato de compraventa.
- (ii) Respecto del modo: Se hace necesario registrar la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos respectiva.

8.1. Frente a la información:

Expediente incompleto.

Conforme a la revisión del Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, se puede determinar:

- Logra identificar los documentos faltantes con su ubicación por lo que se deberá iniciar todos los trámites para realizar la acción correctiva a fin obtener la información y emitir un diagnóstico previo.
- Ante la imposibilidad de obtener mayor información sobre la situación técnica y jurídica del activo, se informará mediante comunicación interna a la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios del IDIGER, indicando las razones que fundamentan la imposibilidad de realizar el diagnóstico correspondiente; y por ende, el no poder realizar actividad de saneamiento alguna.

8.2. Frente a los títulos:

8.2.1 Escrituras sin registrar-Compras parciales sin segregarse – sin área remanente. La Oficina Asesora Jurídica informará a través de comunicación interna al Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, acerca de la documentación que obra en el expediente del predio (levantamiento topográfico, avalúo comercial, concepto técnico); con el fin de determinar si es posible identificar las áreas objeto de adquisición y las áreas remanentes, que permita realizar en debida forma la escritura pública de compraventa indicando sus respectivas áreas.

8.2.2. Escrituras sin registrar- predios sin correcta identificación. Se verificará en el contrato de compraventa la correcta identificación del predio (folio de matrícula inmobiliaria, chip, dirección, cédula catastral). Si la información indicada contiene errores mecanográficos o de transcripción, se realizará la escritura pública aclaratoria o nuevo contrato de compraventa, lo que corresponda. De ser necesario el apoyo técnico predial, se solicitará mediante comunicación interna a la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios del IDIGER, para que se realice la revisión técnica catastral de la documentación que obra en el expediente, que permita identificar el inmueble objeto de compraventa.

8.2.3. Escrituras sin incluir en su contenido - áreas y linderos diferentes a los del título(s) anterior (es): Se deberá suscribir nuevo contrato de compraventa, consignando áreas y linderos que corresponden a los indicados en el título (s) traslativo de dominio anterior (es), en el entendido que, de no hacerse, la escritura pública será devuelta por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

8.2.4. Confusión frente al derecho adquirido en el título. Se deberá iniciar los trámites encaminados a la compra del derecho de dominio sobre el inmueble, el cual conforme a su verificación se podrá aplicar el saneamiento automático o las figuras legales que se encuentran en la normatividad vigente, previa ratificación del negocio jurídico que se suscribió con anterioridad o podrá generar un nuevo contrato de compraventa, ello se dará conforme al diagnóstico y al estado jurídico actual que se emita por parte del profesional a cargo, para su respectiva depuración y saneamiento a fin de que se identifique de manera correcta el inmueble.

8.2.5. Compra de posesión más no de propiedad. Si en la escritura pública suscrita entre el (los) particular (es) y la Entidad (DPAE, FOPAE), se hace referencia a la compra de propiedad, siendo lo correcto derechos de posesión, de acuerdo con los títulos registrados y la tradición del predio, de ser necesario se realizarán los trámites a fin de adquirir el derecho de dominio completo.

8.2.6. Predios con limitaciones y gravámenes al derecho de dominio. Si existen limitaciones y/o gravámenes registrados en el certificado de tradición y libertad, que impiden realizar la transferencia del dominio a favor de la entidad, se deberá contactar al vendedor (s) para que salga al saneamiento de la cosa vendida, que permita registrar la compraventa y trasladar el derecho de dominio a favor de la Entidad.

8.2.7. Escritura pública conforme a derecho sin registrar. Si la escritura pública celebrada entre el o (los) particular (es) y la Entidad (DPAE, FOPAE), se encuentra conforme a derecho (no presenta ninguna inconsistencia), pero queda pendiente su registro, se verificará el valor a cancelar por concepto de intereses moratorios por mes o fracción, por cada mes de retardo establecido en el literal a) del artículo 231 de la Ley 223 de 1995.

8.2.8. Escritura pública conforme a derecho sin registrar, transferida a otra persona diferente a la entidad. Si la escritura pública celebrada entre el (o los) particular (es) y la Entidad (DPAE, FOPAE), se encuentra sin registrar; sin embargo, de la revisión del certificado de tradición y libertad se evidencia que posterior a la suscripción del contrato, el predio fue transferido a una persona natural o jurídica diferente a la Entidad, debe determinarse si procede alguna acción judicial, en caso afirmativo, si la misma no ha prescrito o caducado, y determinar los requisitos para la prosperidad de la acción, para ser llevado al Comité de Conciliación de la entidad.

8.2.9. Documentos de compra de mejoras. Ante esta situación se remitirá el concepto mediante comunicación interna a la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios del IDIGER, indicando el sustento legal con el cual dichos bienes no deben ser parte del inventario predial contable de la entidad.

8.2.10. Documentos de compra de derechos de posesión. Para estos casos de acuerdo con la normatividad legal vigente, procede el envío del expediente a la autoridad ambiental competente de la custodia, recibo y manejo de predios.

8.2.11 Derechos sucesorales y/o derechos litigiosos: Si en los documentos suscritos entre el (los) particular (es) y la Entidad (DPAE, FOPAE), se hace referencia a cualquiera de estos derechos reales, se realizará el diagnóstico y se enviará a la Oficina Asesora Jurídica, quien determinará la acción judicial para proceder al saneamiento o la figura legal a aplicar conforme a la normatividad vigente, y de ser necesario se realizarán los trámites a fin de adquirir el derecho de dominio completo.

9. PREDIOS CON OCUPACIONES ILEGALES

9.1. Recepción de información ocupación ilegal- ficha predial.

Se recibirá la información de la ocupación ilegal por parte de la Subdirección Corporativa y Asuntos Disciplinarios del IDIGER o del Grupo de Gestión y Saneamiento Predial, con la respectiva ficha predial que contiene la identificación y ubicación del predio junto con la evidencia de la nueva ocupación.

9.2. Revisión Información Técnica y Jurídica

- Se revisará la información aportada y se verificará contra los documentos que obran en el expediente de adquisición predial.
- Se individualizará el predio teniendo la identificación y ubicación del inmueble adquirido por la entidad, para establecer que espacialmente la ocupación ilegal es coincidente con el inmueble a nombre de la entidad.
- Se verificará que los derechos de propiedad o posesión adquiridos fueron registrados y actualizados en todos las bases de información catastral o registral.

9.3 Elaboración ficha para llevar a comité de conciliación

De ser procedente se elaborará ficha para ser llevado el caso al Comité de Conciliación de la Entidad para que se autorice iniciar la querrela policiva para la recuperación del predio.

9.4. Elaboración, radicación y seguimiento querrela policiva

El abogado asignado por la Oficina Asesora Jurídica, elaborará querrela policiva y hará seguimiento a la misma hasta su terminación.

10. MARCO NORMATIVO

Tipo de Norma	Número	Año	Emisor	Artículos(s) Aplicación
Ley	57	1887	Congreso de la Republica	Código Civil Libro Segundo De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce". (artículos 23y 29)
Ley	153	1887	Congreso de la Republica	Código Civil Libro Segundo De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce". (Libro Segundo)
Ley	9	1989	Congreso de la Republica	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

Ley	388	1997	Congreso de la Republica	Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones
Ley	1523	2012	Congreso de la Republica	Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones
Ley	1561	2012	Congreso de la Republica	Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones.
Ley	1564	2012	Congreso de la Republica	Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
Decreto Distrital	489	2012	Alcaldía Mayor de Bogotá	Por medio del cual se determina y articulan funciones en relación con la adquisición predial, administración, manejo y custodia de los inmuebles ubicados en suelos de protección por riesgos en Altos de Estancia en la localidad de ciudad Bolívar y se dictan otras disposiciones.
Decreto Distrital	546	2012	Alcaldía Mayor de Bogotá	Modifica el Decreto Distrital 489 de 2019
Acuerdo Distrital	546	2013	Concejo de Bogotá	Por medio del cual se transformó el Sistema Distrital de Prevención y Atención de Emergencias -SDPAE, en el Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – SDGR-CC, y determinó sus instancias de dirección, orientación y coordinación
Decreto Distrital	173	2014	Alcaldía Mayor de Bogotá	Por medio del cual se dictan disposiciones en relación con el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, su naturaleza, funciones, órganos de dirección y administración.
Acuerdo	1	2014	Consejo Directivo Del Instituto Distrital De Gestión De Riesgos Y Cambio Climático –IDIGER-	Por el cual se establecen los estatutos del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –IDIGER

Decreto Nacional	737	2014	Presidencia de la Republica	Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.
Decreto Nacional	1069	2015	Presidencia de la Republica	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho.
Decreto Distrital	249	2015	Alcaldía Mayor de Bogotá	Por medio del cual se modifican los decretos, 489 de 2012 y 546 de 2013.
Ley	1753	2015	Congreso de la Republica	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país.
Resolución Conjunta	1732 221	2018	SNR IGAC	Lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y áreas, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.
Resolución Conjunta	5204 479	2019	SNR IGAC	Modifica parcialmente la Resoluciones Conjuntas SNR 1732/IGAC No 221 del 21 de febrero de 2018
Ley	1955	2019	Congreso de la Republica	Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022.
Ley	2044	2020	Congreso de la Republica	Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones
Decreto Nacional	1232	2020	Presidencia de la Republica	Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2. 1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial

11. DOCUMENTOS EXTERNOS

Nombre	Fecha de Publicación o Versión	Entidad que lo emite	Medio de Consulta
N/A	N/A	N/A	N/A