



SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4147.0.21.1622-14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TÍTULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

respectivas escrituras públicas y regularización de títulos de bienes inmuebles destinados a vivienda, que hayan sido adquiridos, se adquieran o se enajenen a cualquier título por parte del Municipio de Santiago de Cali.

Que la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL del Municipio de Santiago de Cali como dependencia del nivel central de la Administración Municipal, integrante del sector social, conforme se establece en los artículos 29, 30, 123 y 157 del Decreto Extraordinario 0203 de marzo 16 de 2001 *"Por el cual se compilan el Acuerdo 70 de 2000, el Acuerdo 01 de 1996 y las demás disposiciones que lo hayan modificado, adicionado o aclarado que conforman la estructura orgánica y funcional del Municipio de Santiago de Cali."*, adolece de herramientas legales modernas que le permitan, de una manera eficiente y eficaz, realizar trámites tales como adjudicación, titulación, revocatoria, traspaso y aclaratorias entre otros.

Que los trámites, los procedimientos y las regulaciones administrativas tienen por finalidad proteger y garantizar la efectividad de los derechos de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades y facilitar las relaciones de los particulares con estas como usuarias o destinatarias de sus servicios de conformidad con los principios y reglas previstos en la Constitución Política y en la ley. En tal virtud, la presente normatividad tendrá por objeto suprimir o reformar los trámites, procedimientos y regulaciones innecesarios existentes en la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL en cuanto a los procesos de adjudicación, titulación, revocatoria, traspaso y aclaratorias entre otros, con el fin de facilitar la actividad de las personas naturales y jurídicas ante la entidad, contribuir a la eficiencia y eficacia de ésta y desarrollar los principios constitucionales que la rigen.

Que tanto la Resolución S.V.S. No.010 de febrero 27 de 1997 como la Resolución S.V.S. No.230 de julio 15 de 2009 son normas que en la actualidad contrastan con la evolución normativa que ha sufrido el régimen municipal, especialmente con lo relacionado al marco jurídico atinente a la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL del Municipio de Santiago de Cali en los últimos años, el cual está compuesto, entre otros, por las siguientes Leyes (Ley 1437 de enero 18 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"* y Ley 1551 de julio 06 de 2012 *"Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios"*), haciéndose así más dispendiosas las tareas de adjudicación, titulación, revocatoria, traspaso y aclaratoria entre otros que lleva a cabo la entidad.

En virtud de lo anteriormente expuesto,



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4147-D-21.1622-14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TÍTULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

EL SECRETARIO DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus facultades legales y en especial, las que le confiere el Decreto Extraordinario 0203 de marzo 16 de 2001 y el Decreto 0493 de septiembre 07 de 2001, y

CONSIDERANDO

Que mediante la Ley 9 de enero 11 de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones." (*modificada por la Ley 388 de julio 18 de 1997*) se dictaron disposiciones tendientes a reglamentar la legalización de títulos para la vivienda de interés social, fijando directrices para el otorgamiento de títulos por parte de las entidades encargadas para tal fin.

Que mediante el Decreto Extraordinario 0203 de marzo 16 de 2001, se creó la Secretaría de Vivienda Social, la cual tiene como misión la formulación y ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos del Municipio de Santiago de Cali sobre vivienda social y renovación urbana, programas básicos y asociativos de vivienda, mejoramiento urbano y regularización de predios, y el ejercicio de las demás funciones que tanto la Ley 9 de enero 11 de 1989 con sus Decretos reglamentarios como la Ley 03 de enero 15 de 1991 "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." establecían en cabeza de los entes municipales.

Que mediante Resolución S.V.S. No.010 de febrero 27 de 1997 (*modificada por la Resolución S.V.S. No.230 de julio 15 de 2009*) la otrora SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y RENOVACIÓN URBANA hoy SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL estableció "los requisitos para adjudicación, titulación, revocatoria, traspaso y aclaratorias en el proceso de titulación de programas de vivienda y en la legalización de títulos en asentamientos de hecho o ilegales."

Que mediante el Decreto Municipal No.0493 de septiembre 07 de 2001, el Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus funciones, delegó en el Secretario de Vivienda Social la facultad de efectuar los trámites de adquisición y enajenación de bienes inmuebles, entre estos los establecidos en la Ley 9 de enero 11 de 1989 y en la Ley 388 de julio 18 de 1997.

Que la delegación otorgada mediante el Decreto Municipal No.0493 de septiembre 07 de 2001 incluye la facultad para el otorgamiento y suscripción de las

[Firma manuscrita]



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4147.O.21.1622.14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TITULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.- Requisitos generales propios de toda adjudicación
efectuada por la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL:**

- 1.- Que quien solicite una adjudicación no haya sido titular de adjudicación previa por parte de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL – FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA u entidades preexistentes a estas (INVICALI, Secretaría de Vivienda Social y Renovación Urbana, etc.).
- 2.- Que el inmueble solicitado sea para destinarlo exclusivamente para la vivienda, tanto del solicitante propiamente dicho como de su grupo familiar.
- 3.- El solicitante deberá constituir patrimonio de familia sobre el bien inmueble adjudicado (Ley 70 de mayo 28 de 1931 modificada por la Ley 495 de febrero 8 de 1999). Así mismo, deberá realizar afectación a vivienda familiar sobre el mismo (Ley 258 de enero 17 de 1996 modificada por la Ley 854 de noviembre 25 de 2003).
- 4.- El solicitante deberá demostrar, de forma idónea y corroborable, capacidad de pago.
- 5.- A la fecha de la solicitud, ni el solicitante ni ninguno de los miembros de su grupo familiar podrán tener propiedad raíz.
- 6.- Sobre el inmueble solicitado no podrá existir pleito pendiente de ninguna índole, en caso de existir, la entidad se someterá a la decisión que para el efecto determine la justicia ordinaria.
- 7.- El núcleo familiar solicitante, conformado por el solicitante propiamente dicho y su grupo familiar, deberá ser de bajos recursos económicos. Entre todos no podrán devengar más de (4) cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 8.- El solicitante deberá acreditar, de forma idónea y corroborable, el haber residido en el Municipio de Santiago de Cali por lo mínimo durante los (5) cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de adjudicación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todo solicitante de adjudicación deberá presentar renuncia previa, expresa y escrita a la adjudicación que se le hiciese. Dicha renuncia se hará efectiva en el evento en que se cumpla una de las causales de



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4-147.0.21.1622-14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TITULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

restitución del inmueble establecidas en el artículo noveno de la presente Resolución.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de renuncia previa, expresa y escrita presentada por cualquier motivo por parte del adjudicatario, éste podrá solicitar, por una sola vez más, una nueva adjudicación, pasados (5) cinco años a partir de la devolución física del inmueble a la entidad.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega material del predio tendrá lugar siempre y cuando el adjudicatario haya cancelado previamente la cuota inicial que le corresponde.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Documentación requerida para toda adjudicación efectuada por la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL:

- 1.- Formulario de adjudicación y/o legalización MMDI02.02.05.18.P05.F01 (o el que lo modifique, adicione o reemplace) expedido por la entidad debidamente diligenciado.
- 2.- Constancia de no adjudicación previa expedida por la entidad.
- 3.- Constancia de ahorro expedida por una entidad financiera donde se certifique que el solicitante y/o alguno de los miembros de su grupo familiar cuentan con fondos suficientes para cubrir, como mínimo, el valor de la cuota inicial fijada para el programa al cual se aspira. Prestan el mismo mérito Cheques de Gerencia, CDTs., Certificado de Fondo de Cesantías o similares, siempre y cuando estos permitan de manera idónea soportar la capacidad de pago del solicitante.
- 4.- Certificado de no propiedad del (los) solicitante(es) expedido por la entidad competente a solicitud de la entidad adjudicante.
- 5.- Certificado de ingresos del solicitante y de los mayores de edad que integren su grupo familiar expedido por el respectivo empleador u contratante o certificado de ingresos expedido por contador público titulado.
- 6.- Certificado o constancia de vecindad expedida por la Inspección de Policía de la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad que corresponda.
- 7.- Copia del documento de identidad del solicitante y de los mayores de edad que integren su grupo familiar.



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4147.0.24.1622-14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TITULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

8.- Prueba del Estado Civil del solicitante (Registro Civil de Matrimonio, Declaración de Unión Libre o de soltería).

9.- Registro Civil o copia de la Tarjeta de Identidad de los hijos menores de edad. De no existir hijos menores de edad, carta dirigida a la entidad donde así se manifieste.

ARTÍCULO TERCERO: Las personas ocupantes de hecho de predios de propiedad del Municipio de Santiago de Cali, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley 9 de enero 11 de 1989 (*modificada por la Ley 388 de julio 18 de 1997*) y que aspiren a ser adjudicatarios de dichos predios, deberán cumplir y/o presentar, adicionalmente a lo establecido en los artículos primero y segundo:

1.- Formulario de adjudicación y/o legalización MMDI02.02.05.18.P05.F01 (o el que lo modifique, adicione o reemplace) expedido por la entidad debidamente diligenciado.

2.- Presentar copia del título que acredita la propiedad de la mejora por parte del solicitante (Protocolización de la mejora, documento de compraventa de la misma, sucesión o similar).

PARÁGRAFO: Lo anterior también aplicará para personas que, sin estar ocupando el predio, solicitan que éste les sea adjudicado, caso en el cual el solicitante deberán cumplir y/o presentar, adicionalmente a lo establecido en los artículos primero y segundo (*excepto el #7*), formulario de adjudicación y/o legalización MMDI02.02.05.18.P05.F01 expedido por la entidad debidamente diligenciado. No obstante, dichas solicitudes deberán ser presentadas ante el Comité de Adjudicaciones de la entidad, donde se decidirá sobre la factibilidad de la solicitud de adjudicación.

ARTÍCULO CUARTO: Las personas ocupantes de terrenos baldíos o ejidos que aspiren a ser adjudicatarios de dichos predios, deberán cumplir y/o presentar, adicionalmente a lo establecido en los artículos primero y segundo:

1.- Formulario de adjudicación y/o legalización MMDI02.02.05.18.P05.F01 (o el que lo modifique, adicione o reemplace) expedido por la entidad debidamente diligenciado.

2.- Presentar copia del título que acredita la propiedad de la mejora por parte del solicitante (Protocolización de la mejora, documento de compraventa de la misma, sucesión o similar).



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 41470.21.1622-14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TITULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

ARTÍCULO QUINTO: Adicional a los requisitos y/o a los documentos requeridos en los artículos anteriores, los cuales deben constar o reposar en el expediente correspondiente, se deberá contar, como mínimo, para el proceso de titulación de predios que adelante la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL en todos los programas, con lo siguiente:

- 1.- Formulario de traspaso y/o transferencia MMDI02.02.05.18.P05.F04 (o el que lo modifique, adicione o reemplace) expedido por la entidad debidamente diligenciado.
- 2.- Constancia de Pago expedida por el área de cartera de la entidad, de los derechos de adjudicación sobre el predio.
- 3.- Plano con linderos o cuadro de áreas con linderos expedido por la entidad.
- 4.- En caso de separación o divorcio entre los titulares de la adjudicación, la liquidación de la sociedad conyugal, sentencia de divorcio y/o liquidación de la sociedad patrimonial de hecho.

PARÁGRAFO: Las ventas efectuadas por la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL se harán, bien sea como cuerpo cierto o por área, cabida y linderos según lo determine previamente el Comité de Adjudicaciones. Cuando la venta se realice como cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.

ARTÍCULO SEXTO: Los derechos de los adjudicatarios de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL que fallecieren antes de obtener el título de propiedad, se transferirán a nombre de los herederos legalmente acreditados en el proceso de sucesión correspondiente. Éstos deberán:

- 1.- Aportar registro Civil o copia de la Tarjeta de Identidad de los hijos herederos menores de edad.
- 2.- Aportar copia del documento de identidad de los demás herederos legalmente acreditados.
- 3.- Aportar certificado de paz y salvo por todo concepto emitido por la entidad adjudicante. Si el adjudicatario fallecido tenía seguro de vida, aportar autorización por parte de la compañía de seguros correspondiente para el cobro de dicho seguro a favor de la entidad.



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4147-O-21-1622-14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TITULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

4.- Aportar Sentencia o Escritura Pública donde conste la sucesión.

ARTÍCULO SEPTIMO: Para efectuar el traspaso o cesión de derechos de adjudicación, la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL exigirá:

1.- Formulario de traspaso y/o transferencia MMDI02.02.05.18.P05.F04 (o el que lo modifique, adicione o reemplace) expedido por la entidad debidamente diligenciado.

2.- Que el cesionario o nuevo adquirente del predio cumpla con los mismos requisitos y aporte la misma documentación exigible a un solicitante de adjudicación conforme se establece en los artículos primero y segundo de la presente Resolución. Se exceptúa el documento requerido en el numeral primero del artículo segundo.

3.- Contrato mediante el cual el adjudicatario cede los derechos de adjudicación al nuevo comprador, es decir, contrato de compra venta, permuta, dación en pago o cualquier otro que transfiera los derechos adquiridos sobre el bien adjudicado. Éste deberá estar suscrito por el adjudicatario y su cónyuge o compañero(a) permanente, siempre y cuando este último figure en el acto de adjudicación.

4.- Autorización de traspaso previa, expresa y escrita emitida por la entidad.

5.- La cancelación de los derechos de traspaso conforme lo establece la Resolución S.V.S. No.22 de 1997 u aquella norma que la modifique, adicione, reemplace o derogue.

6.- Que el cesionario o nuevo adquirente del predio asuma el saldo de la deuda que sobre el bien pueda recaer al momento del traspaso.

PARÁGRAFO PRIMERO: Siempre y cuando no exista deuda sobre el predio al momento del traspaso o de la cesión de derechos de adjudicación, se proferirá Resolución de Transferencia de dominio por solución o pago efectivo, previa verificación de los requisitos necesarios para ser adjudicatario de la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL. Dicha Resolución de Transferencia se constituirá en títulos el cual será registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, acorde con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Conforme al numeral segundo del presente artículo, el cual nos remite a los artículos primero y segundo de la presente Resolución, se estipula que, siempre y cuando el predio al momento del traspaso o de la cesión



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4 147.O.21.1622-14-)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TITULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

de derechos de adjudicación se encuentre a Paz y Salvo, se podrán obviar, tanto el requisito establecido en el numeral 4 del artículo primero, como los establecidos en los numerales 4, 6 y 7 del artículo segundo.

ARTÍCULO OCTAVO: Todo Acto Administrativo o Resolución de adjudicación, traspaso o transferencia que expida la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL podrá ser revocada por las causales expresamente definidas en el artículo 93 de la Ley 1437 de enero 18 de 2011 (CPACA).

ARTÍCULO NOVENO: Todo inmueble adjudicado por la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL será restituible a favor de la propia entidad en los siguientes casos:

- 1.- Cuando el adjudicatario dé un uso al inmueble adjudicado distinto al de vivienda para sí mismo y su grupo familiar.
- 2.- Cuando el adjudicatario no ocupe el inmueble adjudicado dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrega material o formal del mismo por parte de la entidad. Si se trate de lotes con servicios, cuando el adjudicatario no dé inicio a la construcción de la vivienda dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrega material o formal del lote por parte de la entidad o, si habiéndola iniciado, se constata por parte de la entidad que dicha obra lleva más de seis (6) meses detenida.
- 3.- Cuando se atrase en más de cuatro (4) cuotas en la deuda que adquiera con la entidad con ocasión de la adjudicación del respectivo inmueble.
- 4.- Cuando transfiera los derechos de adjudicación sin que medie autorización previa, expresa y escrita emitida por la entidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las causales de restitución quedarán expresamente señaladas en la Resolución de Adjudicación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Toda restitución deberá ser ordenada mediante Acto Administrativo debidamente motivado emitido por la SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL del Municipio de Santiago de Cali.

ARTÍCULO DECIMO: Además de la regulación anterior, frente a los procesos de adjudicación, traspaso y transferencia serán aplicables todas aquellas normas legales vigentes que les sean acordes.

[Firma]

República de Colombia



Santiago de Cali

SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

RESOLUCIÓN No. (S.V.S 4147 O.21.1622-14)

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS REQUISITOS PARA
ADJUDICACIÓN, TITULACIÓN, REVOCATORIA, TRASPASO Y
ACLARATORIA EN EL PROCESO DE TITULACIÓN DE
PROGRAMAS DE VIVIENDA Y EN LA LEGALIZACIÓN DE TITULOS
EN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE DESARROLLO
INCOMPLETO."**

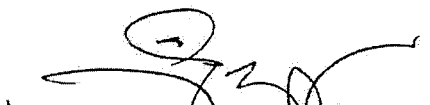
ARTÍCULO DECIMOPRIMERO: Se dejan sin efecto la Resolución 010 de febrero 27 de 1997 y la Resolución 230 de julio 15 de 2009.

ARTÍCULO DECIMOSEGUNDO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

31 DIC 2014

Dada en Santiago de Cali, a los _____ () días del mes de _____ de 2014.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.


JUAN CARLOS RUEDA ÁNGEL.
Secretario de Vivienda Social.
Municipio de Santiago de Cali.

Proyectó y Elaboró: Dr. Gersson Nikolai Bermúdez L. – Abogado / Área de Cartera.

Dra. Ana Miryam Pérez Lucumi – Abogada / Área de SMURP.

Revisó: Dr. Salvador Rivera – Profesional Universitario / Área de Cartera.

Dr. Diego Fernando Pérez Duque – Subsecretario SMURP.

Dra. Victoria A. Castañeda Londoño - Profesional Universitario / Smurp Gestión de Calidad.

Aprobó: Grupo Jurídico.

Dr. Andrés Hernando Lañas – Asesor Despacho.

