



INSTRUCTIVO DE TENENCIA

**“Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción
de Viviendas para la Atención de Hogares
Damnificados y/o Localizados en Zonas de Alto Riesgo
no mitigable afectados por los eventos derivados del
Fenómeno de La Niña 2010 -2011”**

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	1 de 20

EQUIPO DIRECTIVO DEL **FONDO ADAPTACIÓN:**

GERMÁN ARCE ZAPATA
Gerente

RUTTY PAOLA ORTÍZ JARA
Subgerente de Estructuración

ALFREDO MARTINEZ DELGADILLO
Subgerente de Gestión del Riesgo

PEDRO LUIS JIMÉNEZ POVEDA
Subgerente de Proyectos

CARLOS CANTE
Subgerente de Regiones

NEIFIS ISABEL ARAUJO LUQUEZ
Secretaria General

EDGAR ORTIZ PABÓN
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Cumplimiento

Investigación y Textos:
JORGE ALEXANDER VARGAS MESA
Asesor III – Equipo de Trabajo Sector Vivienda

MILTON LAUREANO CUERVO CASALLAS
Asesor II – Equipo de Trabajo Jurídica – Contratación

Diagramación y Normalización para el Sistema de Gestión de Calidad:
CARLOS SARMIENTO ABAD
Asesor I – Equipo de Trabajo Planeación y Cumplimiento

Instructivo de Tenencia. Programa Nacional de Vivienda. Código 13-03-I-01. Versión 1
Bogotá D.C., **Abril de 2015**

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	2 de 20

CONTROL DE CAMBIOS Y NOMENCLATURA

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
1.0	2015/04	Documento inicial

NOMENCLATURA

Para efectos de la normalización en el Sistema de Gestión de Calidad del Fondo Adaptación, el contenido temático de este instructivo está ligado a un sistema de nomenclatura de **NUMERACIÓN POR PÁRRAFOS**, con el cual se hace posible, fácil y rápida la identificación y referenciación de un tema específico asociado al documento.

A diferencia de los instructivos expedidos como **ACTO ADMINISTRATIVO** tipo **RESOLUCIÓN**, donde las partes del contenido temático del documento se organizan sistemáticamente en **ARTÍCULOS** y, según su extensión y complejidad, en **TÍTULOS** y **CAPÍTULOS**, en cuyo caso se deben seguir las instrucciones señaladas en el **MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE TEXTOS NORMATIVOS INTERNOS**, Código 01-08-I-01.

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	3 de 20

CONTENIDO

Pág.

4. Modalidades de Tenencia

6. Gestión para afectación de predios impactados, ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.

7. Procedimientos para atender situaciones particulares de tenencia:

- 07. Predios de propiedad colectiva – indígena o de comunidades negras*
- 09. Predios de uso público o baldíos en suelos de protección o restricciones ambientales*
- 10. Predios baldíos y fiscales*
- 11. Predios con gravámenes y limitaciones al dominio*
- 12. Predios con procesos judiciales o restricciones especiales*
- 14. Predios con procesos judiciales de extinción de dominio o procesos agrarios previstos en la ley 160 de 1994*
- 15. Predios con el derecho de dominio desmembrado o en común y proindiviso*
- 16. Predios de propiedad privada consolidada*
- 17. Predios cuya titularidad la ostentan poseedores con o sin falsa tradición registrada*
- 18. Predios privados con mejoras*
- 20. Otros casos*

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	4 de 20

MODALIDADES DE TENENCIA

1. En consideración a lo previsto entre otras en el Código Civil, la Ley 160 de 1994, la Ley 1001 de 2005, el Decreto 4825 de 2011 y el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, las siguientes son las definiciones aplicables a los conceptos relacionados con la tenencia de vivienda.
2. **Arrendatario:** Es quien detenta su condición por causa de un contrato de arrendamiento verbal o escrito y satisface, en o con el predio, sus necesidades básicas de vivienda.
3. **Mejoratario o tenedor:** Es quien construye, a su costa y riesgo, mejoras en predios que no son de su propiedad. Puede acreditar diferentes modalidades de tenencia.
4. **Ocupante:** Se entiende como ocupante aquella persona asentada en viviendas cuyo valor corresponda a los parámetros establecidos para la Vivienda de Interés Social, y que corresponda a un inmueble fiscal de propiedad de una entidad pública.
5. **Ocupante Irregular:** Se entiende como ocupante aquella persona asentada en viviendas construidas en un baldío, en zona de protección o en bienes catalogados como públicos, por ser de propiedad de una entidad pública.
6. **Poseedor:** Es la tenencia de un bien inmueble con ánimo de señor o dueño, conforme a cuanto dispone el Código Civil en la materia. Puede o

- no ostentar la posesión registrada (falsa tradición).
7. **Propietario:** Es quien ostenta la titularidad del inmueble, en virtud de lo cual, puede gozar y disponer del bien inmueble.
 8. **Propiedad privada colectiva:** Se puede definir como tal cuando la propiedad de un bien inmueble es de un grupo de personas que ejercen simultáneamente el dominio sobre el mismo. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 70 de 1993, son de esta clase, los resguardos y las tierras adjudicadas a las "comunidades negras". Este tipo de bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables.
 9. **Propiedad privada comunitaria:** Es una forma asociativa y solidaria de propiedad; se trata del dominio que tienen las cooperativas y organizaciones similares, que tienen como titular a una pluralidad de personas y el bien está destinado a la satisfacción de intereses comunitarios. A diferencia de la propiedad colectiva estos bienes son enajenables, embargables y prescriptibles.
 10. **Tenedor:** Es quien ejerce tenencia sobre una cosa, no como dueño sino en lugar o en nombre del dueño. El acreedor, el prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario o el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa.

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	5 de 20

11. **Usufructuario:** Nombre que se da a la persona que goza del derecho de usufructo de un bien inmueble, significa que se tiene derecho a aprovechar los frutos de los bienes inmuebles. Habitualmente hacen referencia a casas, tierras, fincas, apartamentos y locales.

12. **Comunero, proindiviso:** Un proindiviso es algo que está por repartir. Cuando se es titular de una parte de un inmueble se tiene una participación indivisa. Cuando el bien es divisible la situación de proindiviso no es conflictiva porque cada uno de los partícipes puede separar su parte sin problema. Sin embargo, hay veces en las que el bien sobre el que se tiene una participación indivisa no es divisible. Es el caso, por ejemplo, de los bienes inmuebles. Si se tiene el 50% de una casa no es posible determinar qué se tiene exactamente y por ello se dice que son comuneros o que tienen derechos en común y proindiviso.

13. **Legalización o escrituración:** Una escritura pública es un documento público o instrumento notarial en el que se hace constar ante Notario Público un determinado hecho, acto o un derecho autorizado por dicho mandatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, del contenido y de la fecha en que se

realizó. La escritura pública contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes. La fe pública o notarial otorga plena autenticidad a las declaraciones emitidas ante el notario y a lo expresado por éste respecto de los hechos percibidos en el ejercicio de sus funciones, en los casos y con los requisitos que la ley establece. La propiedad de los bienes inmuebles se transfiere por el otorgamiento de la respectiva escritura pública, la inscripción de la escritura en el Registro de Instrumentos Públicos y por la entrega del inmueble.

14. **Declaración de Construcción:** Es un acto unilateral mediante el cual una persona expresa por escritura pública, que ha levantado una edificación sobre un terreno de su propiedad o ajeno manifestando: i) en qué consiste dicha edificación. ii) Origen y propiedad de los recursos económicos con los que se ha edificado. iii) Que dicha edificación está levantada o construida de conformidad con la licencia que se haya expedido por la autoridad competente para ello. Una vez se hayan expedido las

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

CÓDIGO: 13-03-I-04

VERSIÓN: 1.0

PÁGINA: 6 de 20

respectivas copias de la escritura se debe registrar ante la Oficina de Registro si la edificación está construida sobre terreno propio; cuando está construida sobre terreno ajeno se debe radicar ante la Oficina de Catastro Municipal con el fin de que dicha mejora o edificación sea incorporada al censo catastral y se le asigne su cédula catastral.

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	7 de 20

2. GESTIÓN PARA AFECTACIÓN DE PREDIOS IMPACTADOS, UBICADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE.

15. **Según** lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 1523 de 2012, los alcaldes como jefes de la administración local representan al Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres en el Distrito o en el municipio. “El alcalde, como conductor del desarrollo local, es el responsable directo de la implementación de los procesos de gestión del riesgo en el distrito o municipio, a través de los planes de ordenamiento territorial, de desarrollo municipal o distrital y demás instrumentos de gestión pública.
16. Considerando además, que en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 2° de 1991, corresponde a las administraciones municipales mantener actualizado el inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, con el objetivo de evitar que los predios ubicados en zonas de riesgo no mitigable **que se liberan a causa de la implementación del proceso de reubicación de las viviendas afectadas, se ocupen** nuevamente, el Fondo Adaptación deberá adoptar estrategias de comunicación para informar a las administraciones municipales so-

- bre los predios afectados por el fenómeno de La Niña 2010-2011, cuyos hogares se van a reubicar, para que en virtud de lo que dispone la citada Ley 2°, ésta, como responsable del territorio, proceda a demoler y tomar las medidas necesarias para evitar futuros asentamientos.
17. En tal sentido, corresponderá a los Operadores Zonales o al Fondo Adaptación cuando actúe como Operador Zonal, enviar comunicación escrita dirigida al Alcalde Municipal, que contenga el listado con la ubicación de los predios afectados declarados como elegibles, que por encontrarse en zonas de alto riesgo no mitigable, exigen que el Fondo Adaptación ofrezca una solución de vivienda para reubicación a los hogares damnificados por el Fenómeno de La Niña 2010- 2011.

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	8 de 20

3. PROCEDIMIENTOS PARA ATENDER SITUACIONES PARTICULARES DE TENENCIA

18. Los siguientes procedimientos toman especial importancia para el proceso de recuperación de las zonas afectadas por la ola invernal

ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable y el manejo integral de las mismas que permita la reubicación de los hogares.

19. Los procedimientos se presentan de manera paralela para las diversas hipótesis así:

3.1. PREDIOS DE PROPIEDAD COLECTIVA – INDÍGENA O DE COMUNIDADES NEGRAS

20. Marco Normativo Principal: Ley 21 de 1991, Decreto 1745 de 1995, Decreto 2164 de 1995:

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la viabilidad de la reconstrucción, es decir que el predio afectado no está en zona de alto riesgo.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determinen las condiciones de la titularidad; esto es, resguardo legalmente reconocido, propiedad en cabeza del cabildo, comunidad negra o aplicación del principio de territorio ampliado: Los tres primeros se acompañaran con el folio respectivo, en el cuarto se acompañará con certificación de la autoridad indígena del consejo de la comunidad en la cual conste que el hogar es parte de la comunidad respectiva o copia de la asignación de la zona mediante usufructo por la respectiva autoridad indígena o de la comunidad negra y copia de las gestiones adelantadas ante el INCODER, para solicitar</p>	<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine que el predio está en zona de alto riesgo no mitigable y la vivienda debe ser reubicada en otro lugar.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determinen las condiciones de la titularidad. Los documentos soportes son los mismos pero reviste especial importancia las gestiones ante el INCODER, por cuanto serian zonas que habría que determinar si las autoridades indígenas o de la comunidad negra desean tener en su jurisdicción. En el evento de que el hogar que aduce ser miembro de comunidad indígena o comunidad negra pero está asentado en propiedad privada ajena habría que aplicar lo señalado para poseedores o mejoratarios.</p> <p>En este caso el concepto técnico y</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	9 de 20

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>la ampliación del resguardo, constitución de resguardo o comunidad negra, etc.</p> <p>En el evento de que el hogar que aduce ser miembro de comunidad indígena o negra pero está asentado en propiedad privada ajena habrá que aplicar lo señalado para poseedores o mejoratarios.</p> <p>3. Concepto social elaborado por el operador o quien tenga a su cargo la gestión social del proyecto, en el cual consten las condiciones de vida como miembro de la comunidad indígena o negra y en general las condiciones socioeconómicas del hogar.</p> <p>4. Suscripción de acta de entrega de obra, una vez concluya la reconstrucción según formato entregado por el Fondo firmada por el operador o quien haga sus veces, el beneficiario (jefe de hogar) y la autoridad indígena o de la comunidad negra respectiva. Entrega de una copia al INCODER, según los tramites que se estén adelantando.</p>	<p>jurídico deberá estar acompañado del número de hogares afectados pertenecientes a la comunidad indígena o negra, pues habrá que valorar si es necesario el reasentamiento de la comunidad en otra zona o si pueden ser reubicadas en otra zona del resguardo o del cabildo o de la comunidad.</p> <p>3. Concepto social elaborado por el operador o quien tenga a su cargo la gestión social del proyecto, en el cual consten las condiciones de vida como miembro de la comunidad indígena o negra, las condiciones socioeconómicas del hogar, así como los impactos sufridos por la ola invernal y la necesidad de reubicación.</p> <p>4. Suscripción de acta de compromiso del hogar, una vez concluya la reubicación, según formato entregado por el Fondo firmada por el operador o quien haga sus veces, el beneficiario (jefe de hogar) y la autoridad indígena o de la comunidad negra respectiva, en la cual se comprometen a no construir soluciones de vivienda en el predio afectado. Entrega de una copia al INCODER, según los tramites que se estén adelantando y a la autoridad indígena o de la comunidad negra, para garantizar que no vuelva a ocuparse la zona.</p> <p>5. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada.</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	10 de 20

3.2. PREDIOS DE USO PÚBLICO o BALDIOS EN SUELOS DE PROTECCIÓN O RESTRICCIONES AMBIENTALES

21. Normativa general: Código civil, normas urbanísticas, normas ambientales:

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaboración del estudio de títulos en el cual se determine la calidad de bien de uso público o baldío en suelos de protección, no adjudicables y se determine la normativa aplicable, bien sea de carácter civil, urbanista o ambiental. En este grupo quedan también incluidos los predios ribereños que aportan una propiedad privada sin el lleno de requisitos de la Ley 200 de 1936. 2. Concepto social elaborado por el operador o quien tenga a su cargo la gestión social del proyecto, en el cual consten las condiciones de vida y en general las condiciones socio-económicas del hogar y los impactos que la intervención ocasionará, así como los mecanismos de mitigación de los mismos. 3. En todos los casos en que el predio sea de uso público y/o cuya propiedad este en cabeza de alguna entidad, no procede la reconstrucción y el hogar debe ser remitido para reubicación; en igual sentido se deberá proceder con predios que si bien no están aún en cabeza de entidad pública están como baldíos ocupados y tienen las restricciones de uso como suelo protegido y no podrían contar con licencia de construcción 4. Para los ocupantes irregulares de predios de uso público y ocupantes 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Con el concepto jurídico y social de remisión para la reubicación, se suscribe el contrato de permuta con la autoridad competente, mediante escritura pública. 2. Registro del contrato de permuta-nueva vivienda a favor del hogar damnificado. 3. Se desarrolla un plan de gestión social si son varias familias, así como, si son hogares aislados para que se restablezcan las condiciones económicas y sociales de los hogares para que sean sostenibles en el nuevo lugar de reubicación y se debe desarrollar todo el acompañamiento antes, durante y después del traslado. 4. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada y tome las medidas necesarias para evitar futuros asentamientos.

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	11 de 20

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>de baldíos con restricciones de uso, se suscribirá un contrato de permuta de mejoras y vivienda de reubicación.</p> <p>5. Se suscribirá por parte del operador o quien haga sus veces, el ocupante y la entidad territorial responsable un acta de compromiso del hogar, para que evite reconstruir con una solución habitacional la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, para que en adelante la entidad territorial competente asuma el control de los predios recuperados y evite su sucesiva ocupación.</p> <p>6. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada.</p>	

3.3. PREDIOS BALDÍOS Y FISCALES

22. Normativa general: Ley 160 de 1994, decreto 2664 de 1994, decreto 1465 de 2013, Ley 1001 de 2005, decreto 4825 de 2011, Ley 1537 de 2012.

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>1. Elaboración del estudio de títulos por parte del operador zonal o quien haga sus veces en la que se determine claramente que es un bien baldío adjudicable pero no adjudicado aun a quien lo ocupa, o, que es un bien fiscal susceptible de ser cedido mas no se ha cedido a quien lo ocupa.</p> <p>2. Elaboración de concepto social por operador zonal o quien haga sus veces que determine las condiciones socioeconómicas de los hogares y los impactos ocasionados por la ola invernal.</p> <p>3. La reconstrucción únicamente proce-</p>	<p>1. Con el concepto jurídico y social de remisión para la reubicación, se suscribe el contrato de permuta con la autoridad competente, mediante escritura pública.</p> <p>2. Registro del contrato de permuta-nueva vivienda a favor del hogar damnificado.</p> <p>3. Se desarrolla un plan de gestión social si son varias familias, así como, si son hogares aislados para que se restablezcan las condiciones económicas y sociales de los hogares para que sean sostenibles en el nuevo lugar de reubicación y se de-</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	12 de 20

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>derá en aquellos casos que se pueda iniciar el proceso de adjudicación o cesión y la entidad competente lo autorice. En todos los demás casos los hogares en esta categoría deben ser reubicados.</p> <p>4. Si se obtiene la autorización de la autoridad respectiva se podrá hacer la reconstrucción y con dicha autoridad se coordinara la formalización de la construcción.</p> <p>5. En caso de no contar con la autorización, con los ocupantes de baldíos o predios fiscales, se suscribirá un contrato de permuta de mejoras y vivienda de reubicación.</p> <p>6. Se suscribirá por parte del operador o quien haga sus veces, el ocupante y la entidad responsable un acta de compromiso del hogar, para que evite reconstruir con una solución habitacional la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, para que en adelante la entidad competente asuma el control de los predios recuperados y evite su sucesiva ocupación.</p> <p>7. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada.</p>	<p>be desarrollar todo el acompañamiento antes, durante y después del traslado.</p> <p>4. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada.</p>

3.4. PREDIOS CON GRAVAMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la viabilidad de la reconstrucción, es decir que el predio afectado no está en zona de alto riesgo.</p>	<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la necesidad de la reubicación.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos por el operador zonal en el cual se de-</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	13 de 20

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
<p>2. Elaboración del estudio de títulos por el operador zonal en el cual se determine la clase de limitación, gravamen que recae sobre el predio y se determinen las acciones para su saneamiento y su cronograma con el fin de poder asesorar al propietario en el proceso de saneamiento a que haya lugar.</p> <p>3. Elaboración de concepto social que determine las condiciones socioeconómicas del hogar e incluya las recomendaciones para el acompañamiento al propietario durante el proceso de saneamiento de la propiedad.</p> <p>4. Adelantar los trámites respectivos para obtener el saneamiento, durante este proceso el operador o quien haga sus veces liderara las acciones necesarias con apoyo del propietario, para la obtención de la documentación y para que el propietario pueda concluir los trámites a que haya lugar.</p> <p>5. Una vez terminada la obra adelantar los trámites de formalización de la construcción, mediante escritura pública y registro.</p>	<p>termine la clase de limitación, gravamen que recae sobre el predio.</p> <p>3. Suscribir un acta de compromiso con el hogar afectado, en la cual evita reconstruir una solución habitacional en la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, y enviar comunicación a la entidad competente para que realice las acciones necesarias para evitar que el predio afectado vuelva a ser ocupado.</p> <p>4. Comunicación al acreedor o a la autoridad competente en la que le informa la situación de riesgo del predio y su reubicación</p> <p>5. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada.</p>

3.5. PREDIOS CON PROCESOS JUDICIALES O RESTRICCIONES ESPECIALES

23. Marco normativo general de este grupo: Ley 387 de 1997, 1448 de 2011 y decretos reglamentarios:

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la viabilidad de la reconstrucción, es	1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la necesidad de reubicación.

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	14 de 20

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
<p>decir que el predio afectado no está en zona de alto riesgo.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Elaboración del estudio de títulos por el operador zonal en el cual se determine la clase de restricción, si hay o no trámite administrativo o judicial y especialmente si el beneficiario es el mismo a quien están protegido por las medidas o procesos. 3. En el caso de la medida de protección por amenaza por desplazamiento forzado, Ley 387 de 1997 y decreto 2007 de 2001, es importante determinar mediante consulta al comité municipal de protección a la población desplazada o el INCODER, si el beneficiario del programa de vivienda estaba incluido, en la identificación de los beneficiarios de la medida, puesto que puede suceder que nuestro beneficiario sea poseedor y no figure en el folio de matrícula correspondiente. 4. Elaboración de concepto social que determine las condiciones socioeconómicas del hogar e incluya las recomendaciones para el acompañamiento al propietario o poseedor beneficiario. 5. Igualmente, se deben adelantar las consultas a la unidad de restitución de tierras y al juzgado respectivo, para determinar si el beneficiario va a ser prontamente atendido por el Estado, para evitar un doble servicio y recursos por parte del Estado, dicha situación debe ser explicada en los conceptos y debe estar documentada para poder atender mediante el programa de vivienda del Fondo al 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Elaboración del estudio de títulos el cual debe identificar y soportar las mismas situaciones previstas en el estudio de títulos para reconstrucción. 3. Adelantar las consultas a la unidad de restitución de tierras y al juzgado respectivo, para determinar si el beneficiario va a ser prontamente atendido por el Estado, para evitar un doble servicio y recursos por parte del Estado, dicha situación debe ser explicada en los conceptos y debe estar documentada para poder atender mediante el programa de vivienda del Fondo al beneficiario. 4. De conformidad con los conceptos anteriores, podrán ser objeto de reubicación aquellos hogares en que coincidan el beneficiario del programa con quien este registrado bien sea en el folio de matrícula, en el registro del INCODER, o de los comités municipales y que no vaya a ser atendido de manera inmediata por la Unidad de restitución de tierras. Los conceptos se deberán acompañar de la documentación respectiva de consultas realizadas por el operador. 5. Suscribir un acta de compromiso con el hogar, en la cual evita reconstruir una solución habitacional en la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, y enviar comunicación a la entidad competente para que realice las acciones necesarias para evitar que el predio afectado vuelva a ser ocupado. 6. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	15 de 20

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
<p>beneficiario.</p> <p>6. De conformidad con los conceptos anteriores, podrán ser objeto de reconstrucción las viviendas de aquellos hogares que coincidan el beneficiario del programa con quien este registrado bien sea en el folio de matrícula, en el registro del INCODER, o de los comités municipales. Los conceptos se deberán acompañar de la documentación respectiva de consultas realizadas por el operador.</p> <p>7. Una vez terminada la obra adelantar los trámites de formalización de la construcción, mediante escritura pública y registro.</p>	afectada.

3.6. PREDIOS CON PROCESOS JUDICIALES DE EXTINCIÓN DE DOMINIO O PROCESOS AGRARIOS PREVISTOS EN LA LEY 160 DE 1994

24. Marco normativo general: Ley 793 de 2002, Modificada ley 1453 de 2011 y Ley 160 de 1994:

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
<p>1. Elaboración del estudio de títulos debidamente documentado en el cual queden clarificadas las condiciones del proceso administrativo o judicial que adelanten las autoridades competentes respecto del predio.</p> <p>2. Teniendo en cuenta que el predio está por fuera del comercio como consecuencia de la investigación de una actividad ilícita no se debe adelantar ninguna obra en el mismo predio, es decir, no procede la reconstrucción en sitio propio.</p>	<p>1. Elaborado el concepto socio jurídico de cada caso el operador zonal determinará la conveniencia o no de la reubicación de la familia.</p> <p>2. Decidida su reubicación, se puede continuar con el proceso de adjudicación al grupo familiar pero la vivienda no puede quedar a nombre del investigado penalmente, como medida de protección a su grupo familiar.</p> <p>3. Respecto del predio afectado en zona de alto riesgo este continuara el proceso judicial o administrativo que</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	16 de 20

<p>3. Elaboración del concepto social, este apoyado en el concepto jurídico debe determinar si el beneficiario es el mismo titular del derecho dominio que se pretende extinguir y las condiciones socioeconómicas del hogar y su nivel de vulnerabilidad. Teniendo en cuenta que la responsabilidad penal es individual se podrían evaluar las condiciones del grupo familiar y determinar si procede la reubicación de la familia en otro lugar.</p>	<p>soporta.</p> <p>4. En caso que el beneficiario del programa no sea el mismo contra quien se adelanta el proceso penal o agrario, podrá ser reubicado según la calidad que ostente.</p>
--	---

3.7. PREDIOS CON DERECHO DE DOMINIO DESMEMBRADO O EN COMÚNY PROINDIVISO

25. Marco normativo general: Código Civil:

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la viabilidad de la reconstrucción, es decir que el predio afectado no está en zona de alto riesgo. 2. Elaboración del estudio de títulos por el operador zonal en el cual se determinen claramente las condiciones de la tenencia, esto es: nudo propietario o usufructuario o cada uno de los titulares del derecho en comunidad y su porcentaje en caso que esté determinado. 3. Elaboración del concepto social en el que se determinen las condiciones socioeconómicas de cada uno de los titulares y el caso de la comunidad o derechos de cuota quienes son los que residen en el inmueble afectado, esto se determina fácilmente a partir de la ficha social que se diligencia como base, para el 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la necesidad de reubicación. 2. Elaboración del estudio de títulos por el operador zonal en el cual se determinen claramente las condiciones de la tenencia esto es: nudo propietario y usufructuario o cada uno de los titulares del derecho en comunidad y su porcentaje en caso que esté determinado. 3. Acompañar al concepto jurídico la manifestación expresa de todos los titulares de quien residirá en el inmueble cuando el derecho de dominio es en comunidad. 4. Elaboración del concepto social en el que se determinen las condiciones socioeconómicas de cada uno de los titulares y el caso de la comunidad o derechos de cuota quienes son los que residen en el in-

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	17 de 20

Reconstrucción en sitio Propio	Reubicación
<p>diseño del plan de gestión social.</p> <p>4. De conformidad con los conceptos anteriores es viable la reconstrucción de la vivienda afectada.</p> <p>5. Una vez terminada la obra adelantar los trámites de formalización de la construcción, mediante escritura pública y registro, con todos los titulares.</p>	<p>mueble afectado, esto se determina fácilmente a partir de la ficha social que se diligencia como base, para el diseño del plan de gestión social.</p> <p>5. Suscribir un acta de compromiso con el jefe de hogar, en la cual evita reconstruir una solución habitacional en la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, y enviar comunicación a la entidad competente para que realice las acciones necesarias para evitar que el predio afectado vuelva a ser ocupado.</p> <p>6. Demolición de la vivienda afectada</p>

3.8. PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA CONSOLIDADA

26. Marco Normativo Principal: Código Civil, ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y Ley 1523 de 2012.

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la viabilidad de la reconstrucción, es decir que el predio afectado no está en zona de alto riesgo.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determine que el beneficiario del Programa ostenta la calidad de propietario sin ningún tipo de limitación o gravamen y no se encuentra en ninguna condición especial que conllevaría la necesidad de reubicación. El estudio y concepto irá acompañado de la documentación que sirvió de base para su elaboración, folios de matrícula, escrituras, recibos de impuestos y servicios</p>	<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine que el predio está en zona de alto riesgo no mitigable y la vivienda debe ser reubicada en otro lugar.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determine que el beneficiario del Programa ostenta la calidad de propietario. El estudio y concepto irá acompañado de la documentación que sirvió de base para su elaboración, folios de matrícula, escrituras, recibos de impuestos y servicios públicos, entre otros.</p> <p>3. Concepto social elaborado por el operador o quien tenga a su cargo la</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	18 de 20

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>públicos, entre otros.</p> <p>3. Concepto social elaborado por el operador o quien tenga a su cargo la gestión social del proyecto, en el cual consten las condiciones de vida y en general las condiciones socioeconómicas del hogar.</p> <p>4. Suscripción de acta de entrega de obra, una vez concluya la reconstrucción según formato entregado por el Fondo firmada por el operador o quien haga sus veces y el beneficiario.</p> <p>5. Tramite de escrituración para legalización de la construcción, su respectivo registro en la Oficina de Instrumentos Públicos y oficina catastral competente.</p>	<p>gestión social del proyecto, en el cual consten las condiciones de vida y en general las condiciones socioeconómicas del hogar.</p> <p>4. Suscribir un acta de compromiso con el hogar, en la cual se compromete a no reconstruir una solución habitacional en la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, y enviar comunicación a la entidad competente para que realice las acciones necesarias para evitar que el predio afectado vuelva a ser ocupado.</p> <p>5. Suscripción de la escritura de transferencia y registro de la misma.</p> <p>6. Demolición de la vivienda afectada.</p>

3.9. PREDIOS CUYO USO Y GOCE LA OSTENTAN POSEEDORES REGULARES O IRREGULARES

27. Normativa general: Código Civil, Ley 9 de 1989, Ley 1523 de 2012, Ley 1561 de 2012, C.P.C y Código General del Proceso, Decreto 4674 de 2010, Ley 1450 de 2011.

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la viabilidad de la reconstrucción, es decir que el predio afectado no está en zona de alto riesgo.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determinen las circunstancias de la posesión, esto es: si el beneficiario cumpliría los requisitos para adquirir por prescripción según los términos de ley o si la posesión se deriva de una falsa tradición, como titular de derechos y acciones pudiendo estar o no registrada tal circunstancia</p>	<p>1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine que el predio está en zona de alto riesgo no mitigable y la vivienda debe ser reubicada en otro lugar.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determinen las condiciones de la posesión, esto es: si el beneficiario cumpliría los requisitos para adquirir por prescripción según los términos de ley o si la posesión se deriva de una falsa tradición, como titular de derechos y acciones pudiendo estar o no registrada tal circunstancia y pu-</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	19 de 20

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>cia, si el beneficiario cumple estos requisitos y el operador zonal evalúa que los riesgos son mínimos podrá autorizar la intervención, aportando al concepto los documentos soporte que servirían de prueba en un eventual proceso de pertenencia. Así mismo asesorará al beneficiario para que adelante el proceso de formalización de la propiedad y si en el municipio hay algún programa de formalización de la propiedad privada en cabeza de la alcaldía, Ministerio de Agricultura u otra entidad remitirlo al Programa para su vinculación.</p> <p>3. Concepto social elaborado por el operador o quien tenga a su cargo la gestión social del proyecto, en el cual consten las condiciones de vida y en general las condiciones socioeconómicas del hogar y corrobore las condiciones de la posesión respecto del predio.</p> <p>4. Suscripción del acta de entrega de obra, una vez concluya la reconstrucción según formato entregado por el Fondo, firmada por el operador o quien haga sus veces y el beneficiario.</p> <p>5. Tramite de legalización de la construcción ante las autoridades competentes, en su calidad de poseedor.</p>	<p>diéndose aplicar la figura de saneamiento automático. Si el beneficiario cumple estos requisitos y el operador zonal evalúa que los riesgos son mínimos podrá autorizar la reubicación, aportando al concepto los documentos soporte que servirían de prueba en un eventual proceso de pertenencia.</p> <p>3. Suscribir un acta de compromiso con el hogar, en la cual se compromete a no reconstruir una solución habitacional en la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, y enviar comunicación a la entidad competente para que realice las acciones necesarias para evitar que el predio afectado vuelva a ser ocupado.</p> <p>4. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada.</p>

3.10. PREDIOS PRIVADOS CON MEJORAS

28. Normativa general: Código Civil, Ley 9 de 1989, Ley 1523 de 2012, Ley 1561 de 2012, C.P.C y Código General del Proceso, Decreto 4674 de 2010.

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine la viabilidad de la reconstrucción, es decir que el predio afectado no está en zona	1. Elaboración del concepto técnico por parte del operador que determine que el predio está en zona de alto riesgo no mitigable y la vivienda debe ser reubi-

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	20 de 20

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>de alto riesgo.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determinen las condiciones de la posesión, esto es: que el beneficiario aún no cumple los requisitos para adquirir por prescripción según los términos de ley o su posesión no se deriva de una falsa tradición, como titular de derechos y acciones pudiendo estar o no registrada tal circunstancia. Situación que el operador deberá analizar detalladamente en conjunto con los responsables de la gestión social, para determinar el nivel de riesgo de reclamación de un tercero con mejor derecho respecto del predio que podría en peligro la inversión de los recursos de una parte o la pérdida de la vivienda para el beneficiario. Podrá adelantar también algún tipo de gestión con el propietario del inmueble si hay opción de que éste escrive a favor del beneficiario y pase a ser titular del derecho de dominio. Con base en los conceptos y en las pruebas que pueda recabar el operador que permitan determinar el menor riesgo para el beneficiario, se podrá autorizar la intervención en el predio.</p> <p>3. Concepto social elaborado por el operador o quien tenga a su cargo la gestión social del proyecto, en el cual conste las condiciones de vida y en general las condiciones socioeconómicas del hogar y corrobore las condiciones del Mejoritario respecto del predio ajeno.</p> <p>4. Suscripción de acta de entrega de obra, una vez concluya la reconstrucción según formato entregado por el Fondo, firmada por el operador o quien</p>	<p>cada en otro lugar.</p> <p>2. Elaboración del estudio de títulos, con su respectivo concepto por parte del operador en el cual se determinen las condiciones de la posesión, esto es: que el beneficiario aún no cumple los requisitos para adquirir por prescripción según los términos de ley o su posesión no se deriva de una falsa tradición, como titular de derechos y acciones pudiendo estar o no registrada tal circunstancia.</p> <p>3. Suscribir un acta de compromiso con el hogar, en la cual se compromete a no reconstruir una solución habitacional en la zona afectada, según formato entregado por el Fondo, y enviar comunicación a la entidad competente para que realice las acciones necesarias para evitar que el predio afectado vuelva a ser ocupado.</p> <p>5. Solicitar a la Entidad Territorial competente, la demolición de la vivienda afectada.</p>

INSTRUCTIVO DE TENENCIA PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA	CÓDIGO:	13-03-I-04
	VERSIÓN:	1.0
	PÁGINA:	21 de 20

Reconstrucción en Sitio Propio	Reubicación
<p>haga sus veces y el beneficiario.</p> <p>5. Tramite de legalización de la construcción ante las autoridades competentes, en su calidad de Mejoratarario.</p>	

3.11. OTROS CASOS

29. Respecto a aquellos casos, en los que no se haya podido identificar jurídica y/o catastralmente los predios, se recomienda hacer los estudios hasta donde sea posible, con la información del IGAC y de instrumentos públicos y aplicar el procedimiento de baldíos cuando aplique o el de baldíos no adjudicables según el caso, lo importante es que el estudio técnico y jurídico tenga los sustentos necesario para poder atender los hogares y se garantice que no queden ocupadas zonas que no deben estarlo.

30. En aquellos casos que el beneficiario tiene pena privativa de la libertad pendiente de cumplir, el Fondo debe ponerlo en conocimiento de las autoridades competentes y si hay grupo familiar se podría proceder según lo expuesto para los casos de extinción de dominio, en caso contrario no tendría sentido hacer reconstrucción en sitio propio y si es necesaria la reubicación esta se podría dejar a cargo de la Entidad territorial en el momento de hacer el proceso de adquisición, ya que de todas maneras una vez se cumpla la condena la persona podría ser reubicada por

la necesidad de recuperar la zona afectada por la ola invernal y evitar su futura ocupación.

31. Respecto de los casos de predios sembrados con minas anti persona, se sugiere distinguir el estudio jurídico de la tenencia respecto del predio de la situación de orden público y de protección al eventual desplazado. De una parte determinar la condición jurídica del predio y ubicarlo en una de las situaciones en que se ha clasificado la tenencia para efectos de los proyectos de vivienda y de otra el informe social en donde se determine la situación de hecho y la relación del hogar con las minas. Esta situación debe ser reportada a las autoridades competentes, policía, fiscalía y Ministerio de Defensa e igualmente se sugiere coordinar con entidades como la Unidad de Restitución de Tierras y la Unidad de Consolidación, para determinar si la familia está siendo atendida por otra Entidad del Estado y trabajar de manera coordinada con ellas, para someterlo a decisión final al Fondo. (Anexo agenda estratégica de cooperación de la acción integral contra minas antipersonal en Colombia 2012- 2014).