

1. OBJETIVO

Brindar un acompañamiento integral a personas poseedoras de predios privados, que cuentan con construcciones de uso habitacional, ubicados en zonas legalizadas de estratos 1 y 2, con el fin de facilitar la obtención del título de propiedad mediante sentencia judicial que declare la prescripción adquisitiva de dominio.

2. ALCANCE

El trámite inicia con la presentación de una solicitud o carta de intención por parte de una Junta de Acción Comunal (J.A.C.) o grupo de personas interesadas o mediante una convocatoria directa realizada por la CVP. Una vez radicada la solicitud, se realiza un diagnóstico integral del barrio, lo cual incluye: verificación técnica y jurídica del predio de mayor extensión, georreferenciación, determinación de áreas y linderos, identificación de los titulares actuales, y selección de los predios aptos para titular sin afectaciones legales. Con base en esta información, se llevan a cabo jornadas de socialización a la comunidad para explicar el procedimiento de titulación. Esta etapa requiere formalizar el acuerdo de voluntades, así como la contratación de un(a) abogado(a) por parte de la J.A.C o la comunidad, según el caso, para que les represente en el marco del proceso judicial.

Durante todo el proceso judicial, la CVP, a través de la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Titulación, acompaña de manera permanente a las personas beneficiarias, brindando soporte jurídico, técnico y social, desde la presentación de la demanda hasta la obtención de la sentencia declarativa de propiedad y finaliza con la inscripción del título de propiedad en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona que corresponda.

3. POLÍTICAS DE OPERACIÓN

3.1 Gestión técnica, social y jurídica: El Procedimiento de Titulación por el Mecanismo de Pertenencia involucra la participación de un equipo interdisciplinario, compuesto por profesionales del área social, técnica y jurídica

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de la Vivienda Popular</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN POR MECANISMO DE PERTENENCIA</p>	<p>Código: 208-TIT-Pr-08</p>
		<p>Versión: 04</p>
		<p>Vigente desde: 22/12/2025</p>

3.2 Control de legalidad: Todos los actos administrativos que se proyecten por la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Titulación, que surjan en el marco del presente procedimiento, deberán remitirse mediante comunicación interna a la Dirección Jurídica para que se adelante el respectivo control de legalidad. Una vez se surta dicho control y se apruebe por parte de la Dirección Jurídica, se continuará trámite para su expedición.

4. DEFINICIONES Y SIGLAS

Acervo Probatorio: Es considerado un conjunto de pruebas que hacen parte de un proceso jurídico o de un expediente.

Acuerdo de Voluntades: Documento suscrito entre las Juntas de Acción Comunal o grupo de ciudadanos, y la Dirección Técnica de Urbanizaciones y Titulación, en el cual se plasman los derechos y deberes para cada una de las partes para el logro del objetivo común, legalizar los predios de los poseedores.

Apoderado Judicial o Representante Judicial: Es la Persona que tiene la capacidad jurídica para personificar a otro en juicio o, en general, ante terceros, para actuar y obligar al que otorgó el poder como si de él mismo se tratase.

Bienes Privados: Son aquellos cuya propiedad radica en cabeza de personas jurídicas o naturales del derecho privado.

Carta de Intención: Es un documento mediante el cual la Junta de Acción Comunal – J.A.C o grupo de personas interesadas, manifiesta su interés en iniciar el proceso de titulación mediante el mecanismo de pertenencia, con el acompañamiento de la CVP.

Censo Social: Determinación de las condiciones personales, familiares, sociales, económicas y de habitabilidad, de las comunidades intervenidas.

Certificado Especial de Pertenencia: Es un documento emitido por el registrador de

*Seamos responsables con el planeta, No imprima este documento
Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia No Controlada". La versión vigente se encuentra
publicada en la carpeta de calidad de la CVP*

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de la Vivienda Popular</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN POR MECANISMO DE PERTENENCIA</p>	<p>Código: 208-TIT-Pr-08</p>
		<p>Versión: 04</p>
		<p>Vigente desde: 22/12/2025</p>

instrumentos públicos que detalla las personas que figuran como titulares de derechos reales sobre un predio.

Ejecutoria de la Sentencia: Cuando ya han terminado todos los trámites legales dentro del proceso judicial y produce el efecto jurídico como cosa juzgada.

Ficha Concepto Técnico: Resumen técnico y jurídico de los datos más importantes de un diagnóstico Integral.

Folio de Matricula Inmobiliaria - F.M.I : Es el número único de identificación de un inmueble, que lo caracteriza en la base de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, así como en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos a nivel nacional.

Georreferenciación: Es la técnica de posicionamiento espacial de un predio en una localización geográfica única y bien definida, en un sistema de coordenadas y datum específicos. Es un aspecto fundamental en el análisis de datos geoespaciales, pues es la base para la correcta localización de la información de mapa y, por ende, de la adecuada fusión y comparación de datos procedentes de diferentes sensores en diferentes localizaciones espaciales y temporales.

J.A.C.: Junta de Acción Comunal.

O.R.I.P.: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Poder: Documento legal que identifica y designa a una persona para hablar en nombre de alguien que quiere asistencia con asuntos jurídicos, o que ya no puede hablar por sí mismo.

Poderdante: Es la persona que da la capacidad jurídica o poder para que otra, el apoderado, la represente y actúe en su nombre. Poderdante viene de Poder y Dante, es decir dar poder.

	PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN POR MECANISMO DE PERTENENCIA	Código: 208-TIT-Pr-08
		Versión: 04
		Vigente desde: 22/12/2025

Poseedores: Son habitantes de un predio cuyo titular del Derecho Real de Dominio es un particular (propietario), que han ejercido la posesión en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por un determinado tiempo y que no reconocen propiedad ajena.

Predio de Mayor Extensión: Predio o territorio donde se ubican los desarrollos de origen informal.

Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de Procesos Abreviados de Pertinencia: Proceso ordinario declarativo abreviado de pertenencia a favor de poseedores de inmuebles destinados a VIS, cuando hayan sido ocupados por más de 10 años.

Propietario Inscrito: Persona que aparece registrada en la O.R.I.P., como titular del derecho de dominio de un bien inmueble, según el folio de matrícula inmobiliario correspondiente.

Sentencia Judicial: Es la manifestación de un Juez de la República, quien declara a través del acápite resolutorio y previas consideraciones de hecho y de derecho, la titularidad del derecho real de dominio en cabeza del o los poseedores del bien inmueble a usucapir, decisión que, una vez ejecutoriada y debidamente inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituye el título de propiedad que legaliza el predio. Con la Sentencia se da por terminado el acompañamiento en el proceso ordinario Declarativo Abreviado de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio

Situación Urbanística: Se considera que existe afectación urbanística cuando un inmueble no se adecua al planeamiento actual vigente. La afectación puede dar lugar a que el inmueble se considere o bien fuera de ordenación (manifiestamente incompatibles) o bien volumen disconforme (inmuebles no adecuados pero compatibles).

Tenedores: Son los habitantes de un predio, quienes, reconocen el derecho de

*Seamos responsables con el planeta, No imprima este documento
Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia No Controlada". La versión vigente se encuentra
publicada en la carpeta de calidad de la CVP*

	PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN POR MECANISMO DE PERTENENCIA	Código: 208-TIT-Pr-08
		Versión: 04
		Vigente desde: 22/12/2025

dominio en cabeza de un tercero, a través de una relación contractual.

Viabilidad Jurídica: Diagnóstico para la posibilidad de adelantar un proceso desde el concepto jurídico.

Viabilidad Técnica: Diagnóstico para la posibilidad de adelantar un proceso desde el concepto técnico.

5. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES

N°	Actividad y descripción	Responsable	Registros
1	<p>RECIBIR SOLICITUD O CONVOCATORIA DIRECTA REALIZADA POR LA CVP</p> <p>La gestión comienza con la recepción de la solicitud presentada por la Junta de Acción Comunal (J.A.C.) o un grupo de familias de la comunidad interesadas o mediante una iniciativa directa de la C.V.P.</p> <p>SI la solicitud proviene de la J.A.C o grupo de familias interesadas, pasa a la actividad 2. NO proviene de la J.A.C o grupo de familias interesadas, sino por convocatoria de la CVP, pasa a la actividad 3.</p>	Profesional Equipo Jurídico (DUT)	Radicado externo ORFEO (físico o virtual) / Solicitud verbal presentada en módulo DUT de atención al Ciudadano - CVP / Convocatoria CVP
2 PC	<p>SOCIALIZAR A LOS PRESIDENTES J.A.C. Y/O COMUNIDAD INTERESADA EL PROCEDIMIENTO DEL MECANISMO DE TITULACIÓN POR PERTENENCIA.</p>	Profesional Equipo Jurídico (DUT)	208-GD-Ft- 59/125 Comunicación externa 208-GD-Ft-06

*Seamos responsables con el planeta, No imprima este documento
Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia No Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en la carpeta de calidad de la CVP*

N°	Actividad y descripción	Responsable	Registros
	<p>Se realiza convocatoria para reunión con los(as) presidentes(as) de las J.A.C. y/o comunidad interesada, con el objetivo de explicar el procedimiento de titulación y resolver dudas sobre el proceso, así como los requisitos necesarios para adelantar el trámite.</p> <p>Durante el desarrollo de la actividad, se levantará acta de reunión y listado de asistencia.</p>		<p>Acta de Reunión</p> <p>208-GD-Ft-43 Formato de asistencia</p>
3	<p>RECIBIR COMUNICACIÓN ESCRITA CON INTENCIÓN DE INICIAR PROCESO DE TITULACIÓN POR EL MECANISMO DE PERTENENCIA</p> <p>La J.A.C o grupo de personas de la comunidad interesadas, radican carta de intención, en la cual se manifiesta su interés en iniciar el proceso con el acompañamiento de la CVP y en la que se indica el código del chip catastral del predio de mayor extensión.</p>	<p>Profesional Equipo Jurídico (DUT)</p>	<p>Documento radicado en el punto de Atención al Ciudadano (físico o virtual)</p>
4	<p>REMITIR AL EQUIPO TÉCNICO DUT</p> <p>El/La profesional jurídico(a) remitirá la carta de intención o CHIP catastral del/los predios al Equipo Técnico – DUT, con el objeto de que se evalúe la viabilidad del predio.</p>	<p>Profesional Equipo Jurídico (DUT)</p>	<p>Documento radicado en el punto de Atención al Ciudadano (físico o virtual)</p>

N°	Actividad y descripción	Responsable	Registros
5 PC	<p>VIABILIZAR TÉCNICAMENTE EL/LOS PREDIOS PARA INGRESAR AL PROCEDIMIENTO DE PERTENENCIA.</p> <p>El equipo técnico verifica CHIP catastral del/los predios y determina si este/estos son susceptibles de titulación por el mecanismo de pertenencia. Esto, mediante actividades de georreferenciación y determinación de áreas y linderos.</p> <p>SI queda viabilizado, pasa a la actividad 6 NO queda viabilizado, FIN.</p>	Profesional Equipo Técnico (DUT)	208-TIT-Ft-36 Viabilidad Técnica
6 PC	<p>REALIZAR VISITA TÉCNICA PARA VERIFICAR CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS JURÍDICOS</p> <p>Se realiza la revisión del número de familias interesadas en el procedimiento, con el fin de determinar si éstas cumplen con las condiciones necesarias para adelantar el mecanismo de pertenencia.</p> <p>Así mismo, se realiza identificación de los/las titulares actuales y se identifica (a partir de la viabilidad técnica) si el/los predios tienen o no afectaciones legales.</p> <p>SI el número de predios viables de titular es mayor a 15, pasa a la actividad 7 NO existe número de predios viables de titular mayor a 15, FIN.</p>	Profesional Equipo Social y Jurídico (DUT)	208-TIT-Ft-10 Informe de Visita Técnica

N°	Actividad y descripción	Responsable	Registros
7	<p>REALIZAR REUNIÓN CON J.A.C. O COMUNIDAD INTERESADA PARA SOCIALIZAR PREDIOS VIABLES</p> <p>Se lleva a cabo reunión con la JAC y/o la comunidad interesada, con el objeto de explicar el estado técnico de los predios, según la normativa vigente, e informar cuáles predios se incluyen y cuales se excluyen.</p> <p>Esto, de acuerdo con el resultado del estudio de viabilidad técnica y verificación de requisitos en sitio.</p>	<p>Profesional Equipo Técnico, Jurídico y social (DUT)</p>	<p>208-GD-Ft-06 Acta de Reunión</p> <p>208-GD-Ft-43 Formato de asistencia</p>
8	<p>SUSCRIBIR EL ACUERDO DE VOLUNTADES (CONVENIO)</p> <p>Se proyecta acuerdo de voluntades (Convenio) entre la C.V.P y la J.A.C, el cual recoge las condiciones, obligaciones compromisos y plazo de ejecución.</p> <p>Se proyecta y revisa clausulado por cada una de las partes, para posteriormente suscribirlo</p>	<p>Profesional Equipo Jurídico (DUT)</p>	<p>208-GD-Ft-06 Acta de Reunión</p> <p>Convenio suscrito entre CVP y JAC.</p>
9	<p>REALIZAR ACOMPAÑAMIENTO AL PROCESO DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA Y A TODAS LAS ETAPAS DEL PROCESO JUDICIAL</p> <p>Una vez verificado el cumplimiento de requisitos y habiendo determinado</p>	<p>Profesional Equipo Jurídico (DUT)</p>	<p>Copia de la admisión de la demanda</p> <p>Copia de los autos proferidos</p>

N°	Actividad y descripción	Responsable	Registros
	<p>viabilidad de los predios, la J.A.C o grupo poblacional interesado, contratará a su apoderado, quien deberá presentar la demanda.</p> <p>La CVP realizará el seguimiento a la presentación ésta y su admisión. Así mismo, se realizará seguimiento a la inscripción del proceso judicial ante la O.R.I.P. correspondiente y seguimiento a las inspecciones judiciales hasta obtención de sentencia.</p> <p>SI la sentencia es favorable para los/las demandantes (declarativa de pertenencia), deberá ser registra por el(os) usuario(s) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y pasa a la actividad 12.</p> <p>NO es favorable para los/las demandantes (desestimatoria de la demanda de pertenencia), el/la(los/las) usuario/a(s) deben solicitar al despacho el desglose de los documentos a través de su Representante Judicial, quien se encargará de hacer la devolución de estos a(los) usuario(s). FIN.</p>		<p>por el juzgado</p> <p>Copia de Sentencia declarativa de pertenencia / Sentencia desestimatoria de la demanda de pertenencia</p>
10	<p>REALIZAR SEGUIMIENTO AL TRÁMITE DE REGISTRO DE LA SENTENCIA ANTE LA O.R.I.P. CORRESPONDIENTE</p> <p>Una vez se profiera la Sentencia Declarativa de Pertenencia por parte del despacho judicial y se radique ésta ante la O.R.I.P., se realizará el seguimiento</p>	<p>Profesional Equipo Jurídico (DUT)</p>	<p>208-GD-Ft- 59/125 Comunicación externa</p> <p>Captura de pantalla Consulta</p>

N°	Actividad y descripción	Responsable	Registros
	<p>correspondiente, con el objeto de verificar que la oficina de registro no haga nota devolutiva y que efectivamente se abran los nuevos Folios de Matrícula Inmobiliaria (F.M.I.). Así mismo, se realizará seguimiento al trámite de pago para la anotación y el registro de la Sentencia.</p> <p>Posteriormente se solicitará copia de los certificados de tradición y libertad de los predios.</p>		<p>de VUR</p> <p>Certificados de tradición y libertad de los predios</p>
11	<p>REALIZAR EVENTO PARA ENTREGA DE LA SENTENCIA REGISTRADA EN LA O.R.I.P. Y CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD</p> <p>Entregar copia de la Sentencia debidamente ejecutoriada y, si hay lugar a ello, se entregarán también los correspondientes Certificados de Tradición y Libertad a el (os) usuario(s).</p> <p>NOTA: Los Certificados de tradición y libertad que no sean reclamados por los usuarios en este evento, serán archivados en el expediente del proceso y podrán entregarse posteriormente, bajo solicitud expresa de los beneficiarios.</p>	<p>Equipo Social y Jurídico (DUT)</p> <p>Director(a) DUT</p>	<p>Copia de Sentencia declarativa de pertenencia</p> <p>208-GE-Ft-116 Formato de asistencia reuniones con la ciudadanía</p>
12 PC	<p>REALIZAR CARACTERIZACIÓN POBLACIONAL DE BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA DE TITULACIÓN POR PERTENENCIA Y ENTREGAR TÍTULOS</p>	<p>Profesional Equipo Social (DUT)</p>	<p>208-GE-Ft-117 Formato de caracterización poblacional</p>

N°	Actividad y descripción	Responsable	Registros
	DE PROPIEDAD Estando identificados las personas beneficiadas de la sentencia Judicial Declarativa de pertenencia, se llevará a cabo el censo social y la entrega de títulos de propiedad a la población beneficiada.		208-TIT-Ft-24 Formato de entrega de Títulos
13	FINALIZAR PROCESO Y LIQUIDAR ACUERDO DE VOLUNTADES (CONVENIO) Una vez entregados los títulos de propiedad, se extingue el objeto de del acuerdo de voluntades, razón por la cual se procede a finalizar todas las actividades y liquidar el mismo.	Profesional Equipo Jurídico (DUT)	208-ABS-Ft-39 Acta de liquidación
	FIN		

6. DOCUMENTOS RELACIONADOS

Código	Nombre del documento
208-GD-Ft-59/125	Comunicación externa
208-GD-Ft-06	Acta de reuniones
208-GD-Ft-43	Formato de Asistencia
208-TIT-Ft-36	Viabilidad Técnica
208-TIT-Ft-10	Informe de Visita Técnica
208-GE-Ft-116	Formato de asistencia reuniones con la ciudadanía
208-GE-Ft-117	Formato de caracterización poblacional
208-TIT-Ft-24	Formato de Entrega de Títulos
208-ABS-Ft-39	Acta de Liquidación

	PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN POR MECANISMO DE PERTENENCIA	Código: 208-TIT-Pr-08
		Versión: 04
		Vigente desde: 22/12/2025

7. ANEXOS

N/A

8. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha aprobación	Cambios	Responsable
01	05-06/2015	Documento nuevo	Aydee Markeza Marsiglia Directora de Urbanizaciones y Titulación
02	27-12/2021	La modificación del procedimiento de titulación por el mecanismo de pertenencia se realiza, teniendo en cuenta cambios en cuanto al acompañamiento financiero que realizaba la C.V.P. a las J.A.C. en el procedimiento anterior. Para el nuevo procedimiento de titulación, la facultad del manejo de los recursos financieros del proyecto de titulación por pertenencia son exclusivamente responsabilidad de las J.A.C.	Sandra Cristina Pedraza Calixto Directora de Urbanizaciones y Titulación
03	22-08/2022	Se suprime la actividad número 28, debido a que el formato 208-TIT-Ft-32 Formato Estudio Socio económico ya no existe en la carpeta de calidad. Se incluye dentro de la actividad número 10 el Formato con código 208-TIT-Ft-54 Censo Social de Beneficiarios Titulación	Sandra Cristina Pedraza Calixto Directora de Urbanizaciones y Titulación
04	22-12-2025	Se actualiza de manera integral el Procedimiento de Titulación por Mecanismo de Pertenencia. Se introducen ajustes estructurales y operativos que buscan simplificar y agilizar el trámite. Entre los cambios más relevantes se encuentra la reorganización del flujo de actividades, reduciendo etapas y fusionando otras para mejorar la claridad del proceso; la redefinición del alcance inicial, permitiendo que la solicitud pueda ser presentada no solo por	Juan Manuel Barrera Monterrosa Director de Urbanizaciones y Titulación

*Seamos responsables con el planeta, No imprima este documento
Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia No Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en la carpeta de calidad de la CVP*



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

PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN POR MECANISMO DE PERTENENCIA

Código: 208-TIT-Pr-08

Versión: 04

Vigente desde: 22/12/2025

Versión	Fecha aprobación	Cambios	Responsable
		Juntas de Acción Comunal sino también por grupos de familias, y precisando las responsabilidades del equipo técnico, social y jurídico de la CVP. Se actualizan y depuran las definiciones, se incorporan nuevas políticas de operación y se moderniza el sistema de registros asociados. Además, se fortalece la descripción del acompañamiento durante el proceso judicial y la etapa de registro ante la O.R.I.P., además de incluir una fase final de caracterización poblacional y entrega de títulos más clara y estandarizada.	

9. APROBACIÓN

ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombre: Yamile Patricia Castiblanco Venegas Cargo: Contratista Fecha: 01/10/2025	Nombre: Yamile Patricia Castiblanco Venegas Cargo: Contratista Fecha: 01/10/2025 Nombre: Evelyn Donoso Herrera Cargo: Contratista Fecha: 02/10/2025	Nombre: Juan Manuel Barrera Monterrosa Cargo: Director Técnico Urbanizaciones y Titulación Fecha: 22/12/2025

*Seamos responsables con el planeta, No imprima este documento
Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia No Controlada". La versión vigente se encuentra
publicada en la carpeta de calidad de la CVP*