



**FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE
CARTAGENA - CORVIVIENDA**

RESOLUCION No. _____

022-2021

FECHA _____

15 MAR 2021

"Por medio de la cual se unifican los Actos Administrativos contenido en la resoluciones 106 del 02 de abril de 2012, 104 del 25 de junio de 2014, 314 del 29 de diciembre de 2014 y 006 de 16 de enero 2017 y se dictan otras disposiciones"

**EL GERENTE DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL –
CORVIVIENDA**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Decreto 717 de 1.992, el cual establece la estructura administrativa y se otorgan unas facultades gerenciales y

CONSIDERANDO:

Que en la Constitución Política de Colombia en su artículo 311 establece para los Municipios el deber de "ordenar el desarrollo de sus territorios" precepto retomado por la Ley Orgánica de Plan de Desarrollo (ley 152 de 1994), en el artículo 41 estableció que los municipios además de los planes de desarrollo, deben contar con un Plan Ordenamiento Territorial elaborado con el apoyo y las orientaciones del Gobierno Nacional y los Departamentos.

Que la ley 1454 de 2011 ratificó en su artículo 29 la distribución de las competencias en materia de ordenamiento de territorio y dispuso "son competencia de la Nación y de las entidades territoriales en materia de ordenamiento del territorio las siguientes: 4. Del Municipio: a) Formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio b) reglamentar de manera específica los usos del suelo, en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes.

Que la época invernal del año 2010, generó fuertes lluvias con la influencia de los fenómenos meteorológicos conocidos como "el niño" y "la niña", dichos fenómenos reactivaron en el barrio San Francisco de la ciudad de Cartagena problemas graves tales como: remoción en masas y erosión, afectando principalmente las laderas que conforman el sector de las lomas ubicado en las estribaciones del cerro de la popa.

Que como resultado del estudio técnico realizado por la Universidad de Cartagena en convenio con el Distrito de Cartagena, remitido mediante oficio de fecha 16 de febrero de 2011 suscrito por el Dr. Guiliam Barboza Miranda, se señalaron conceptos que indicaban que en las laderas en mención se evidenciaron procesos de inestabilidad tipo deslizamientos rotacionales, con componentes traslacionales retrogresivos, los cuales se aceleraron debido a las condiciones climáticas que azotaron y afectaron la ciudad de Cartagena, a los factores contribuyentes inherentes en la zona, como infiltraciones, deficiencia estructural de las viviendas en el sector, manejo inadecuado de las aguas superficiales, presencia de pozas sépticas, características geotécnicas del subsuelo, fugas, filtraciones provenientes de las redes de acueducto y alcantarillado, así como las excavaciones para la construcción de viviendas.

Que en razón de lo anteriormente expuesto, se hizo necesario que el Distrito de Cartagena tomara medidas inmediatas de desalojo de viviendas en estado crítico, reubicando a las personas que las habitaban ya sea temporal o definitivamente, realizando la demolición inmediata del inmueble, clausurando los servicios públicos domiciliarios con los que cuentan las viviendas, con el fin de que no haya posibilidad de un reasentamiento por parte de los mismos inquilinos o de otros que se aprovechan de la disponibilidad de la vivienda .

Que mediante el Decreto Distrital No. 282 de fecha 07 de Mayo 1999, el Alcalde de Cartagena de Indias, declaró el sector de las Lomas del barrio San Francisco en Alto Riesgo.

Continuación la Resolución: "Por medio de la cual se unifican los Actos Administrativos contenido en la resoluciones 106 del 02 de abril de 2012, 104 del 25 de junio de 2014, 314 del 29 de diciembre de 2014 y 006 de 16 de enero 2017 y se dictan otras disposiciones"

Que para tal efecto la Alcaldía Mayor de Cartagena expidió el decreto No. 1020 del 29 de julio de 2011, donde se ordena la evacuación inmediata de las viviendas del sector del barrio San Francisco que determino el Comité Local de Prevención y Atención de Desastre por presentar alto riesgo para la vida e integridad de los habitantes. Asimismo se determinó que la Alcaldía de Cartagena coordinaría la reubicación, reasentamiento y acompañamiento institucional para la consecución de una nueva alternativa habitacional de las personas y familias evacuadas, de acuerdo con la oferta institucional Nacional Regional y Local.

Que mediante Decreto Distrital No.1074 de fecha 14 de agosto 2011, el Alcalde de Cartagena de Indias, declaró la urgencia manifiesta en el sector Lomas del barrio San francisco y sectores aledaños, por las fallas geocéntricas que se presentaron, ordenando a su vez la celebración de contratos que se necesitaran para atender las situaciones de crisis.

Que el 15 de Diciembre de 2011, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA" suscribió Convenio Interadministrativo No. 593 del 15 de Diciembre de 2011, con el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias a través de la Secretaria del Interior y Convivencia Ciudadana, con el objeto "Aunar esfuerzos para la atención de la Urgencia Manifiesta declarada mediante Decreto Distrital No. 1074 de 14 de Agosto 2011, consistente en adquisición de inmuebles como solución de vivienda para las familias afectadas por la precipitación de las lluvias y fallas geocéntricas ubicadas en la Urbanización San Francisco y sus sectores aledaños ubicados en el Distrito de Cartagena de Indias acción estratégica para lograr el reasentamiento de las familias damnificadas"

Que el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA", en virtud de su objeto misional y como apoyo hacia la comunidad damnificada por los fenómenos antes descritos, que afectaron el barrio San Francisco, tiene como una de las principales tareas la de acompañar a las familias que quieran aplicar el monto otorgado para su indemnización o compensación en la consecución de vivienda para su reubicación.

Que el Fondo de Vivienda Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA", por resoluciones No. 106 del 02 abril de 2012, No. 104 del 25 de junio de 2014, No. 314 del 29 de diciembre de 2014 y No. 006 de 16 de enero 2017, adoptó y modificó sucesivamente la ruta metodológica para compra de vivienda en reasentamiento de las familias del barrio San Francisco en la ciudad de Cartagena.

Que mediante Otro Si No.1 del 07 de noviembre de 2012 al Convenio 593 de 2011 se incluyó la compra de vivienda nueva y se estipuló que del monto máximo asignado para la adquisición de vivienda por familia damnificada, se destinará una parte para cubrir los gastos notariales, de registro e impuestos que tienen lugar en todos los negocios jurídicos de compraventa, en el departamento de Bolívar.

Que en Consejo Directivo No. 3 del año 2013 el Fondo de Vivienda Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA", aprobó incrementar el valor máximo por familia para la adquisición de vivienda hasta la suma 135 SMMLV.

Que teniendo en cuenta que en todos los eventos en los cuales se haga mención a los damnificados de la ola invernal del barrio San Francisco, atendidos por CORVIVIENDA, en virtud del Convenio No. 593 de 2011, se entenderá que la reubicación de dicha población se realiza en razón a una compensación material por el Daño Antijurídico y no una asignación de un subsidio de vivienda, es por esto que, concomitante a la reubicación los damnificados suscriben acta de transacción, mediante la cual renuncian a cualquier acción judicial o extrajudicial de cualquier índole que pueda tener, derivada de la pérdida de su vivienda.

Que para ser más expedita en la compra de vivienda nueva o usada y con ello dar solución definitiva a la necesidad urgente de las familias afectadas se hace necesario dentro del marco de la ley unificar y adicionar la ruta metodológica implementada por la resolución 106 de 2012 y modificada por las resoluciones 104 de 2014, 314 de 2014 y 006 de 2017.

Continuación la Resolución: "Por medio de la cual se unifican los Actos Administrativos contenido en la resoluciones 106 del 02 de abril de 2012, 104 del 25 de junio de 2014, 314 del 29 de diciembre de 2014 y 006 de 16 de enero 2017 y se dictan otras disposiciones"

Que, por lo antes expuesto, el suscrito Gerente y Representante Legal del Fondo de Vivienda de interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA",

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Unifíquese la ruta metodológica para la compra de vivienda en el reasentamiento de las familias del barrio san francisco de la ciudad de Cartagena, establecido en la resolución No. 106 del 02 de abril de 2012 y sus modificatorios las resoluciones No. 104 del 25 de junio de 2014, No. 314 del 29 de diciembre de 2014 y No. 006 de 16 de enero 2017, la cual quedara así:

1. DEL PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO

- 1.1 A las familias se les brindara acompañamiento técnico, jurídico y social en todo el proceso de compra de bien inmueble para su reubicación.
- 1.2 Las familias deberán presentar una oferta de vivienda que contenga los siguientes documentos:

VIVIENDA USADA

No.	DOCUMENTO(S)
1	Presentación de la oferta de venta
2	Copia de escritura pública del inmueble ofertado
3	Certificado de libertad y tradición original no mayor a un (01) mes de expedición
4	Copia de cédula del vendedor propietario.
5	RUT del vendedor
6	Certificado cámara de comercio, no mayor a un (01) mes de expedición (en los casos que aplique)
7	Certificado de paz y salvo de la administración del conjunto residencial o edificio (en los casos que aplique)
8	Certificado de paz y salvo de los servicios públicos domiciliarios
9	Certificado del impuesto predial
10	Certificado del uso y riesgo del suelo expedido por la Oficina de Planeación Distrital
11	Certificado de valorización Distrital (al momento de elaboración de escritura pública de compraventa)
12	Evaluó comercial del inmueble en venta (posterior a la visita técnica)
13	Poder de representación debidamente autenticado (en los casos que aplique)

VIVIENDA NUEVA

No.	DOCUMENTO(S)
1	Presentación de la oferta de venta
2	Copia de escritura pública del inmueble ofertado y RPH
3	Licencias de Construcción.
4	Certificado de libertad y tradición original no mayor a un (01) mes de expedición
5	Copia de cédula del vendedor propietario y/o representante legal
6	RUT del vendedor y/o representante legal.
	Certificado cámara de comercio, no mayor a un (01) mes de expedición
7	Constancia de instalación de servicios públicos domiciliarios

Continuación la Resolución: "Por medio de la cual se unifican los Actos Administrativos contenido en la resoluciones 106 del 02 de abril de 2012, 104 del 25 de junio de 2014, 314 del 29 de diciembre de 2014 y 006 de 16 de enero 2017 y se dictan otras disposiciones"

8	Certificado del impuesto predial
9	Certificado de valorización Distrital (al momento de elaboración de escritura pública de compraventa)
10	Poder de representación debidamente autenticado (en los casos que aplique)

- 1.3 Recepcionados y revisados por La Oficina Asesora Jurídica de Corvivienda los documentos descritos concernientes a la tradición del inmueble, la misma emite un concepto de la viabilidad de compra del bien inmueble ofertado y remite el expediente a la Dirección Técnica, la cual designará a un ingeniero para evaluar y establecer que el inmueble no presente inconvenientes estructurales.
- 1.4 Se oficia al damnificado y al vendedor para que dentro del término quince (15) días hábiles allegue el avalúo comercial del inmueble, el cual debe ser realizado por perito evaluador inmobiliario certificado es decir, que cuente con formación para indicar el valor del bien inmueble y que se encuentra inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores RAA y en el Registro Nacional de Avaluadores.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso que el avalúo comercial sea inferior al precio de venta estipulado por el propietario en la presentación de la oferta, se tendrá como precio máximo para la celebración del negocio jurídico de compraventa el señalado en dicho avalúo.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso que el avalúo comercial sea superior al precio de venta estipulado por el propietario en la presentación de la oferta, se dejará constancia de la voluntad del vendedor de continuar con el trámite compra por el valor inicialmente ofertado.

- 1.5 Cumplidos los requisitos, la Oficina Asesora Jurídica de Corvivienda mediante comunicación interna dirigida a la Gerencia remitirá el expediente para revisión y autorización de dar continuidad al trámite. De lo cual serán notificados el damnificado y el vendedor a fin que alleguen al expediente la promesa de compraventa del bien ofertado y el damnificado haga entrega a la Alcaldía Local 1 del predio del cual era propietario en el barrio San Francisco.
- 1.6 La Oficina Asesora Jurídica de Corvivienda, inicia los trámites internos pertinentes y requeridos para la elaboración del acto administrativo que aprueba el negocio jurídico de compraventa.
- 1.7 La entidad remite mediante oficio a la Notaría del círculo de Cartagena los documentos de Ley para la elaboración y protocolización de la Escritura Pública de Compraventa del inmueble ofertado, y posterior registro ante la oficina de instrumentos Público de la ciudad.
- 1.8 El equipo interdisciplinario de la entidad hará acompañamiento a la entrega del inmueble, dejando constancia en el acta de entrega a satisfacción.
- 1.9 Culminada la atención al damnificado, los expedientes reposaran en la Dirección Técnica de la entidad (Trabajo social).

2. DEL PODER DE REPRESENTACION

2.1 DAMNIFICADO: Los trámites para la reubicación de los damnificados deberán ser adelantados de forma personal, sin intermediarios; excepcionalmente si existen razones de fuerza mayor o caso fortuito y este requiere de la figura de la representación para que en su nombre alguien más presente documentos, impulse y pida información. El damnificado deberá allegar a la entidad poder de representación especial autenticado, indicando en este cual es la razón por la cual no adelanta el trámite de forma personal. Lo anterior sin perjuicio de ser citado o visitado para constatar las condiciones del mismo, así como para informarle de la ruta a seguir en el proceso y hacer el acompañamiento jurídico, técnico y social.

Continuación la Resolución: "Por medio de la cual se unifican los Actos Administrativos contenido en la resoluciones 106 del 02 de abril de 2012, 104 del 25 de junio de 2014, 314 del 29 de diciembre de 2014 y 006 de 16 de enero 2017 y se dictan otras disposiciones"

2.2 VENDEDOR: Podrá utilizar la figura de la representación siempre y cuando medie poder especial autenticado, el cual deberá identificar y determinar claramente los asuntos para los que está facultado el apoderado. En ningún caso podrán actuar simultáneamente más de un apoderado.

3. DEL VALOR DE LA VIVIENDA

La entidad, en Consejo Directivo No. 3 del año 2013 aprobó que el valor de una Vivienda de Interés Social (VIS) o lo que es lo mismo, ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 S.M.M.L.V), sería el valor máximo a entregar a los damnificados para la adquisición de vivienda, dicho valor incluye los gastos de escrituración y protocolización de la compraventa, pago de impuestos y pago de inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad.

Si los damnificados, en virtud de la voluntad de las partes presentan ofertas de vivienda cuyo avalúo comercial y/o precio de venta sea superior al monto señalado por la entidad, es decir hasta 135 S.M.M.L.V, deberán además presentar un documento formal donde expresen su consentimiento informado o autorización para que se continúe el trámite, poniendo en manifiesto las siguientes premisas:

1. Que conocen el valor asignado para su reubicación (135 S.M.L.M.V),
2. Señalar claramente el monto que asumirán de su propio pecunio.
3. Que los demás gastos que excedan el valor del negocio jurídico de compraventa se cubrirán con recursos propios, tales como: Escrituración y protocolización de la compraventa, pago de impuestos y pago de inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad.

4. DE LOS GRAVAMENES

El Fondo de Vivienda Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA", se abstiene de aprobar negocios jurídicos de compraventa de viviendas usadas con limitaciones de dominio, tales como hipotecas, embargos, pleitos pendientes, demanda civil registrada, libre de censos, de arrendamiento, de anticresis, de condiciones resolutorias de dominio, entre otros. En términos generales la vivienda objeto de negociación deberá estar libre de todo gravamen, exceptuando los embargos por jurisdicción coactiva o hipotecas constituidas a favor de entidades bancarias, mediando en tales eventos consentimiento firmado o autorización suscrita por parte de los interesados donde conste que del valor total de la vivienda la entidad descontara los dineros adeudados y dichos montos se giraran a favor de los acreedores para cancelar las obligaciones pendientes que rezan sobre el bien inmueble.

5. DE LAS FORMAS DE PAGO

Se señalan dos modalidades de pago, a saber:

FORMA DE PAGO	OBSERVACIONES
PAGO TOTAL	Único pago a favor del vendedor por el cien por el cien por ciento (100%) del valor de la vivienda y dicho pago procederá una vez que la vivienda adquirida este a nombre del damnificado(a). Esto deberá ser constatado con el Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble adquirido.
PAGO PARCIAL O FRACCIONADO	Se podrán realizar dos pagos al vendedor, el primero de ellos de hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor total de la vivienda, pagadero con la firma de la resolución que aprueba el negocio jurídico y el segundo pago será por el porcentaje que faltare hasta completar el valor total, pagadero una vez que la vivienda adquirida este a nombre del damnificado(a). Esto deberá ser constatado con el Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble adquirido.



Continuación la Resolución: "Por medio de la cual se unifican los Actos Administrativos contenido en la resoluciones 106 del 02 de abril de 2012, 104 del 25 de junio de 2014, 314 del 29 de diciembre de 2014 y 006 de 16 de enero 2017 y se dictan otras disposiciones"

PARAGRAFO PRIMERO: El vendedor no podrá escoger la forma de pago, en el evento descrito en el punto 4 "de los gravámenes", solo procederá el pago parcial o fraccionado, ya que con el primer pago se deberá ordenar la cancelación de las obligaciones que limiten el dominio del inmueble.

PARAGRAFO SEGUNDO: Previo al desembolso correspondiente al pago total del valor de vivienda comprada para la reubicación del damnificado, este deberá suscribir acta de transacción, mediante la cual renuncia a cualquier acción judicial o extrajudicial de cualquier índole, derivada de la pérdida de su vivienda.

6. DE LAS SUCESIONES DE DAMNIFICADOS

Cuando el damnificado hubiere fallecido, los herederos interesados en que resarza el daño material a su favor, deberán iniciar proceso de sucesión de conformidad a la Ley Civil vigente en Colombia y allegar la escritura pública o la sentencia donde conste la adjudicación de los derechos herenciales; no obstante si no fuere posible adelantar el proceso antes mencionado y lo obtenido es una constancia expedida por una notaría, en la cual certifican que la sucesión no es procedente, la entidad de conformidad a la normatividad vigente realizara la publicación de edictos emplazatorios para que comparezcan las personas que se crean con derecho sobre el predio de propiedad del damnificado fallecido.

ARTICULO SEGUNDO: PUBLIQUESE el presente Acto Administrativo en la forma establecida en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ARTICULO TERCERO: Remitir copia de la presente resolución a la Oficina Asesora Jurídica, Oficina Asesora de Planeación y a la Dirección Técnica de la entidad, para lo de su competencia.


ARTICULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo no procede recurso alguno, de conformidad en lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO QUINTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su suscripción.

15 MAR 2021

Dado en Cartagena el día _____

PUBLIQUESE Y CUMPLASE



NÉSTOR EDILSON CASTRO CASTAÑEDA

Gerente Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de
Cartagena - Corvivienda

Proyectó: Elaboro: Tatiana Castellón Bonilla- Asesora Externa OAJ-Legalización

Proyectó: Elaboro: Kathleen Botero Palacio - Asesora Externa OAJ-Legalización

Revisó: Juan Carlos Ramos Santamaría- Abogado Asesor Externo

Aprobó: Isabel María Díaz Martínez - Jefe Oficina Asesoría Jurídica

