Bogotá, D.C. 20-10-2025

Señor
ANÓNIMO
Email: frayjosederogers@gmail.com
Bogotá D.C

Asunto: **Respuesta derecho de petición**

Respetado señor Anónimo:

En atención al radicado Orfeo Nº 202517000234442, mediante el que plantea una serie de inquietudes e interrogantes respecto al proceso de reasentamientos de las familias del barrio El Paraíso de Ciudad Bolívar, la Caja de la Vivienda Popular se permite dar respuesta conforme a sus competencias funcionales.

En primera medida, es necesario señalar que los 58 hogares beneficiarios del programa de reasentamientos en el año 2022 realizaron la selección de vivienda de reposición en el proyecto de la Corporación Cuellar Urrea y que, de conformidad, con lo establecido en el Decreto 330 de 2020, dicha selección es de carácter voluntario.

De esta manera, la Caja de la Vivienda Popular (CVP) no suscribió contrato con la Corporación Cuéllar Urrea en el marco del proyecto Edificio Mirador del Paraíso, en tanto las competencias funcionales de La CVP corresponden a la asignación del Valor Único de Reconocimiento -VUR- y el acompañamiento a las familias para que se asegure el reasentamiento definitivo.

1. ***Señor director Juan Carlos Fernández, ¿puede confirmar que el documento con radicado 202517000026892 es auténtico y que usted estaba al tanto de las cláusulas perjudiciales que contenía?***

Respuesta:

Revisado el sistema de gestión documental de la entidad, se tiene que el radicado Nº 202517000026892 de 24 de febrero de 2025 corresponde a un documento que fue enviado por parte de la Corporación Cuellar Urrea.

A su vez, para la fecha, el documento se encontraba sujeto a revisión, modificaciones y comentarios por parte del Fideicomitente Constructor y la CVP como garante del proceso de Reasentamiento.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

2. ***¿Por qué la CVP autorizó el desembolso de la totalidad de los subsidios de Hábitat, que ascienden a más de $945 millones, a la Corporación Cuéllar Urrea si los apartamentos no han sido entregados?***

Respuesta: El desembolso del subsidio distrital de vivienda se realiza de acuerdo con el procedimiento y requisitos exigidos por la Secretaría Distrital del Hábitat, sin que se requiera una autorización previa por parte de la Caja de la Vivienda Popular, por cuanto los recursos son destinados y administrados directamente por la entidad que otorgó los subsidios.

3. ***¿Puede justificar la razón por la cual el contrato incluía una cláusula que exonera de responsabilidad a la constructora en caso de demoras en la entrega de las viviendas?***

Respuesta: El contrato de promesa de compraventa no exonera de responsabilidad a la Corporación Cuellar Urrea en caso de demoras atribuibles a la constructora. La cláusula establece como fecha para la entrega de la vivienda de reposición el 25 de junio de 2025; sin embargo, prevé dos escenarios en los que la demora no son imputables al constructor, esto es, circunstancias de fuerza mayor o en caso de demora en la instalación de los servicios públicos.

4. ***A usted, señora Hasbleidy Puentes, líder social del proceso de Reasentamiento ¿puede explicar por qué el 7 de marzo se ordenó a funcionarios de su dirección contactar a las familias para detener una protesta, acusando a la constructora de los retrasos?***

Respuesta: Al respecto, es preciso señalar que respecto a la afirmación que contiene la pregunta, no se tiene conocimiento, ni soporte documental. Sin embargo, en el mes de marzo de 2025, la entidad realizó contacto con los beneficiarios para la suscripción del contrato de promesa de compraventa.

5. ***¿Qué mecanismos de supervisión y control tiene la CVP para evitar que una constructora reciba el 100% de los fondos públicos sin entregar la obra prometida?***

Respuesta: Para el caso del proyecto Edificio Mirador del Paraíso, la autorización de desembolso al fideicomitente constructor se realizó con base en el avance de obra suscrito el 24 de septiembre de 2024 por parte del veedor del proyecto, mediante el que se certificó un avance de obra para esa fecha correspondiente al 90%.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

En ese sentido, según lo previsto en el contrato de Fiducia mercantil el veedor es *"… la persona natural o jurídica contratada por el FIDEICOMISO, elegido por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de una terna presentada por LA FIDUCIARIA, quien estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS,* ***así como de autorizar los giros solicitados a LA FIDUCIARIA por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y certificar el avance de obra****…"*.

Aunado a esto, la Caja de la Vivienda Popular en atención al numeral 1.15 de la cláusula primera del contrato solicitó información sobre el estado del proyecto a la Fiduciaria, así como al Fideicomitente Constructor y al Veedor, como entidad otorgante de los recursos del Valor Único de Reconocimiento (VUR), para la reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.

Por último, es óbice señalar que la autorización de desembolso se llevó a cabo de acuerdo con el *"Procedimiento Operativo para la Realización de Pagos"*, previsto en la cláusula sexta del otrosí del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos Constitutivo del PA. Mirador del Paraíso VIS.

En ese orden de ideas, la Corporación Cuellar Urrea no ha recibido el 100% del valor pactado por las viviendas de reposición, en tanto de conformidad con el contrato de Fiducia Mercantil el porcentaje restante se debe cancelar a la presentación de la Escritura Pública y el acta de entrega del bien inmueble.

6. ***¿Por qué la CVP permitió que la constructora exigiera a las familias un pago adicional de $15.600.000, proveniente de un subsidio, a pesar de que el valor VUR ya estaba estipulado en el contrato?***

Respuesta: En primer lugar, es pertinente aclarar que el Valor Único de Reconocimiento no es un subsidio, sino *"… un instrumento financiero que permite a las familias vinculadas al programa de reasentamientos, el acceso a una vivienda de reposición y que* ***representa de manera general y uniforme los derechos reales de dominio y posesión que las familias ostentan sobre los inmuebles****…"*.

En ese sentido, la Caja de la Vivienda Popular de acuerdo con sus competencias funcionales y en el marco normativo del programa de reasentamientos asignó el Valor Único de Reconocimiento (VUR) para las 58 viviendas en el proyecto Edificio Mirador del Paraíso, que previamente fueron seleccionadas por los beneficiarios, por un valor de NOVENTA MILLONES DE PESOS ($90.000.000) M/CTE, correspondientes a 90 SMMLV de la vigencia 2022.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

Por su parte, con la finalidad de garantizar una solución habitacional definitiva a los 58 hogares vinculados, la Secretaría Distrital del Hábitat otorgó el subsidio de vivienda denominado *"Reactiva tu compra, reactiva tu hogar"*, por un valor individual de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($15.600.000) M/CTE.

Por lo tanto, en el marco de la articulación interinstitucional la Secretaría Distrital del Hábitat por una parte asignó el subsidio y, de la otra, la Caja de la Vivienda Popular el VUR, en tanto el precio de la solución habitacional definitiva es de CIENTO ONCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($111.759.816).

Lo anterior, de conformidad con el artículo 17 del Decreto 330 de 2020, el cual prevé de manera inequívoca que "***Los beneficiarios del VUR podrán complementar y concurrir con recursos propios o subsidios y/o aportes otorgados por el Gobierno Distrital***, el Gobierno Nacional o las cajas de compensación familiar o cualquier otra clase de aporte proveniente de entidad pública o privada con o sin ánimo de lucro.".

Por tanto, en el presente asunto se presentó una concurrencia entre el Valor Único de Reconocimiento y el subsidio otorgado por el Gobierno Distrital. De manera que, la CVP no ha permitido el cobro o la gestión de algún pago adicional a los hogares vinculados al proyecto.

7. ***Señor Germán Hernández, director de Reasentamientos, usted prometió la entrega de las viviendas para junio de 2025. ¿Por qué incumplió esa promesa y por qué las familias siguen sin hogar?***

Respuesta: La entrega de las viviendas de reposición se encontraba prevista para el mes de junio de 2025. No obstante, la cláusula novena de la Escritura Pública establece la salvedad en el caso que se presente *"demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica (…) siempre y cuando se haya suscrito la escritura pública de compraventa…"*.

Como se ha indicado, el proyecto se encuentra en etapa de finalización, con suscripción de las correspondientes Escrituras Púbicas que perfeccionaron el contrato de compraventa e inscritas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur, en fase de instalación de los equipos para el servicio de acueducto y la aprobación de los diseños de la subestación de energía por parte de ENEL.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

8. ***¿Reconoce la CVP que los apartamentos aún carecen de servicios básicos como gas, cableado y acueducto y que, por lo tanto, no podrán ser entregados ni siquiera en 2026?***

Respuesta: En cuanto a los servicios básicos, es necesario indicar en primer lugar que el proyecto se encuentra en etapa de finalización, el cual cuenta con el servicio de gas y en proceso de instalación de los equipos para el servicio de acueducto. Ahora, respecto al servicio de luz se informa que está en trámite de aprobación los diseños de la subestación de energía por parte de ENEL para la red de contadores, actividades que están a cargo de la Corporación Cuellar Urrea. Así mismo, se adelantan labores de limpieza, acabados y ajustes finales en zonas comunes.

9. ***¿Por qué la CVP suspendió el pago del subsidio de arriendo a las familias, dejándolas en una situación de total desprotección y sin el dinero que necesitan para subsistir?***

Respuesta: La relocalización transitoria de acuerdo a lo establecido en el artículo 4º del Decreto 330 de 2020, corresponde a la *"… provisión temporal de una solución habitacional en situaciones de riesgo inminente…"*, con la finalidad de proteger la vida de las familias que requieren ser evacuadas mientras adquieren una vivienda de reposición definitiva en el marco del proceso de reasentamiento.

En ese sentido, el literal a) del artículo 10º del referido Decreto establece que el pago del canon de arrendamiento podrá ser entregado al beneficiario *"… **siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el reglamento**…"*.

Por su parte, el Manual de Procedimiento 208-REAS-Pr–10, mediante el que se establecen *"… los lineamientos generales para la asignación y desembolso de los recursos destinados a financiar la Acción de Relocalización Transitoria al tenor de lo establecido en el Decreto Distrital 330 de 2022 y la Resolución 1139 de 2022…"*, en cuanto a las condiciones para el pago de la ayuda de arrendamiento de la vivienda temporal, prevé lo siguiente:

> *"Condiciones para el pago. La Dirección de Reasentamientos de la CVP girará el valor de la ayuda de arrendamiento de la vivienda temporal, en el porcentaje que corresponda, directamente al titular beneficiario del proceso de reasentamientos y, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:*
>
> *1. Informe de factibilidad aprobando la acción de relocalización.*
> *2. Certificación de apertura y/o vigencia de la cuenta bancaria del titular del derecho donde serán consignados los recursos de la Ayuda de*

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

Relocalización Transitoria para ser utilizados en el canon arrendamiento en vivienda temporal.
3. Constancia en donde acredite bajo la gravedad de juramento, la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito por el titular beneficiario, indicando entre otros aspectos, los datos del arrendador y del inmueble objeto del arriendo, el cual no debe estar ubicada en zonas catalogadas como de alto riesgo no mitigable.".

En ese orden de ideas, el pago del valor de la ayuda de arrendamiento temporal está sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 330 de 2020, la Resolución 1139 de 2022 y el Manual de Procedimiento 208-REAS-Pr–10, normatividad que regula entre otros asuntos la ayuda de relocalización transitoria.

Así las cosas, la Caja de la Vivienda Popular se permite informar que no suspendió el giro del canon de arrendamiento en los casos que los beneficiarios acreditaron el cumplimiento de las condiciones previstas en el ordenamiento jurídico.

10. ¿Es cierto que funcionarios de su entidad les han dicho a las familias que no hay dinero para el pago del arriendo? ¿Dónde están los fondos que deberían ser destinados a este subsidio?

Respuesta: Es pertinente aclarar que la relocalización transitoria no es un subsidio, esta ayuda económica consiste en la provisión temporal de una solución habitacional mediante el pago del canon de arrendamiento (arts. 3 y 8 Resolución 1139/2022), que se otorga hasta por tres (3) años contados a partir de la fecha de ingreso al programa de reasentamientos y podrá ser prorrogada hasta la entrega efectiva del inmueble de reposición.

En ese sentido, el artículo 10º del Decreto 330 de 2020 consagra de manera inequívoca que el pago del canon de arrendamiento podrá ser entregado al beneficiario *"… siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas en el reglamento…"*. De manera que, los beneficiarios deben acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el reglamento.

De ahí que, el pago de la ayuda de arrendamiento temporal se encuentra supeditado a: ***i)*** el cumplimiento de los requisitos por parte de los beneficiarios para el giro de los recursos, ***ii)*** la disponibilidad presupuestal, y ***iii)*** la corresponsabilidad de la familia.

Por consiguiente, la Caja de la Vivienda Popular no les ha manifestado a los beneficiarios del programa la insuficiencia de recursos; por el contrario, lo que ha requerido es la

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

acreditación de los requisitos para hacer efectivo giro de la ayuda económica, conforme a la normatividad vigente y las competencias funcionales de la Dirección de Reasentamientos.

11. ***¿Por qué se somete a las familias a un constante desgaste burocrático, obligándolas a radicar una y otra vez recibos y contratos para un pago que no reciben?***

Respuesta: El pago de la ayuda de arrendamiento temporal se encuentra regulada en el Decreto 330 de 2020, la Resolución 1139 de 2022 y el Manual de Procedimiento 208-REAS-Pr–10. Por tanto, Las familias beneficiarias del programa de reasentamientos no se encuentran sometidas a un *"desgaste burocrático"*, si no al cumplimiento de la normatividad vigente.

12. ***¿Puede confirmar si usted, señor Germán Hernández, y la señora Hasbleidy Puentes han ofrecido pagos a las familias a cambio de silencio para evitar protestas en las instalaciones de la CVP?***

Respuesta: Los requerimientos e interrogantes de las familias han sido atendidos en su debida oportunidad y en el marco de las competencias funcionales de la Dirección de Reasentamientos. De manera que, la ayuda de relocalización transitoria se ha realizado conforme a la normatividad y procedimientos establecidos en el Decreto 330 de 2020 y la Resolución 1139 del 2022

13. ***Tras la denuncia pública en Las 2 Orillas, ¿quién dio la orden de desarchivar las firmas de las escrituras de los apartamentos para mostrarlas a las familias?***

Respuesta: Al respecto, se informa que la suscripción de la Escritura Pública entre la Fiduciaria Popular S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo inmobiliario Mirador del Paraíso VIS y, los hogares vinculados, se llevó a cabo en el mes de marzo de 2025, con su correspondiente inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur, en abril de 2025.

14. ***¿Fue esta una táctica para engañar a las familias, haciéndoles creer que el documento les garantiza la propiedad, cuando en realidad los apartamentos siguen inhabitables?***

Respuesta: Como se ha indicado, la administración de la Caja de la Vivienda Popular en atención a sus competencias de asignación del Valor Único de Reconocimiento -VUR- y el acompañamiento a las familias para que se asegure el reasentamiento definitivo, ha

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

solicitado información sobre el estado del proyecto a la Fiduciaria, así como al Fideicomitente Constructor y al Veedor del proyecto.

De ahí que, a la fecha el proyecto se encuentre en fase de terminación, con el servicio de gas instalado, en proceso de equipamiento del servicio de acueducto y en trámite de aprobación los diseños de la subestación de energía por parte de ENEL para la red de contadores, actividades que están a cargo de la Corporación Cuellar Urrea.

Por tanto, desde el mes de abril de 2025 los hogares vinculados con el registro de la Escritura Pública otorgada en la Notaria 27 de Bogotá D.C., son propietarias de las viviendas de reposición conforme a la selección realizada y a la normatividad del programa de reasentamientos.

15. ***¿Tiene la CVP conocimiento de si la Corporación Cuéllar Urrea ha utilizado un esquema similar en otros proyectos con subsidios de vivienda?***

Respuesta: La actual administración de la Caja de la Vivienda Popular desconoce *"… si la Corporación Cuéllar ha utilizado un esquema similar en otros proyectos con subsidios de vivienda."*.

16. ***¿Qué responsabilidades políticas asume el director Juan Carlos Fernández Andrade por el fracaso de este proyecto y la afectación directa a las 63 familias?***

Respuesta: Conforme a las respuestas mencionadas, en primera medida no son 63 familias sino 58 como se ha aclarado. A su vez, no se puede afirmar que el proceso ha fracasado teniendo en cuenta que esta administración recibió este proyecto sin solución efectiva para las familias beneficiarias, y por tanto, las gestiones realizadas han sido el acompañamiento constante en no dejar abandonadas las familias.

Se logró la suscripción de los contratos de compraventa y el registro de las escrituras en la vigencia de 2025.

17. ***¿Está dispuesta la CVP a someterse a una investigación completa y transparente de la Contraloría y la Fiscalía sobre el manejo de los recursos en este caso?***

Respuesta: La administración de la Caja de la Vivienda Popular en su compromiso con la transparencia, la ética pública y el cumplimiento de los principios de la función pública (art.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

209 Superior), siempre ha estado presta para atender cualquier requerimiento o investigación por parte de los organismos de control.

18. ***¿Qué acciones concretas tomará la CVP para resarcir a las familias por el desfalco y por haberlas dejado viviendo en la indignidad por cinco años?***

Respuesta: Esta administración que inició en la vigencia 2024, ha realizado todas las gestiones para no abandonar a las familias conforme las respuestas mencionadas, bajo este contexto no se han presentado situaciones que puedan considerarse como "desfalco" o que las impliquen las familias hayan estado viviendo en indignidad.

Por lo anterior, la entidad ha desarrollado las acciones correspondientes en el marco del programa de reasentamiento, actuando de esa manera con base en los parámetros establecidos en el ordenamiento jurídico.

19. ***¿Puede la CVP garantizar que no se le exigirá a las familias un solo peso adicional, a pesar de las demoras y el presunto desfalco que las ha afectado?***

Respuesta: En ninguna circunstancia, esta administración ha requerido el suministro o la entrega de dineros fuera del marco de los establecido por el Decreto 330 de 2020 y la Resolución 1139 del 2022, en las cuales se enmarca el procedimiento para los apoyos económicos que requieren las familias para garantizarles una solución habitacional definitiva.

20. ***Finalmente, ¿reconoce la CVP su responsabilidad institucional en la falta de supervisión que ha llevado a que familias, que ya sufrieron el trauma del reasentamiento, ahora sean víctimas de una estafa sin precedentes?***

Respuesta: Tal como se indicó previamente, esta administración desde el 2024 ha realizado acompañamiento constante con las familias beneficiarias del presente proyecto. No obstante, en caso de evidenciarse alguna situación que podría configurarse como en este caso, un delito "estafa", se procederá a iniciar las acciones legales correspondientes.

Cordialmente,

JUAN SEBASTIAN REYES LOPEZ
Director Jurídico
Fecha de radicación: 20-10-2025

Proyectó: JUAN SEBASTIAN REYES LOPEZ - DIRECCION JURIDICA

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX:(60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cvp.gov.co