

Bogotá, D.C.

Al contestar cite estos datos:

Radicado No.: **202212000087191**



Fecha: 04-05-2022

Señor

Correo electrónico:

Ciudad

Asunto: **Respuesta Radicado Orfeo No. 202217000085422.**

Respetado señor:

En atención al radicado del asunto, mediante el cual: "soy beneficiario de la caja de vivienda popular. Se me entregó apartamento ubicado en el conjunto residencial arborizad ora baja manzana 65. De acuerdo a la escritura de entrega con la que se me entregó el apartamento debía esperar 10 años para venderla. Sin embargo, se me informó que ese tiempo cambió a 5 años, los cuales se cumplieron el pasado diciembre de 2021. La misma escritura señala que una vez superado el tiempo, si se quiere vender el apto se debe ofertar primero a la fiduciaria de Bogotá. Sin embargo, no está claro cómo se debe hacer ese proceso. Además, la escritura tiene una serie de cláusulas que impiden hacer cualquier trámite comercial, Por ello quisiera que por favor me informara de los trámites y procedimientos que debo hacer para vender el apto", (sic), la Dirección de Reasentamientos de la Caja de la Vivienda Popular se permite manifestarle lo siguiente:

Una vez revisada la actuación administrativa bajo el identificador se evidencia que cuenta con asignación de alternativa habitacional, ubicada en la Barrio Candelaria la Nueva, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria número en donde se evidencia en las anotaciones números 6 y 7 lo siguiente:

**ANOTACIÓN No. 6** "PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991.

**ANOTACIÓN No. 7.** DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991.

Según lo anterior, la prohibición de transferencia y derecho de preferencia se constituyeron a favor de Fonvivienda y la Caja de la Vivienda Popular, de acuerdo con la normatividad

vigente para la época, esta prohibición de venta es de 10 años, una vez se cumpla este término debe realizar inicialmente la correspondiente solicitud ante Fonvivienda, entidad que le otorgo el subsidio de vivienda para la compra de la alternativa habitacional referenciada. (artículo 21 de la ley 1537 de 2012).

*"Artículo 21: Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar de vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento".*

Así las cosas y de acuerdo a la fecha de la Escritura Pública de Compraventa número 6375 del 6 de diciembre de 2016, otorgada en la Notaria 58 del Círculo de Bogotá, le faltan 4 años y 7 meses para poder iniciar la venta de su vivienda, a menos que solicite la correspondiente autorización por razones fuerza mayor fundamentadas.

De esta manera me permito informarle, que en el caso que se requiera información adicional relacionada con los procesos bajo los identificadores [REDACTED], debe acercarse a la Caja de la Vivienda Popular, ubicada en la Calle 54 No 13-30, en el horario de 7:00 am a 4:30 pm. Para lo cual puede contactarnos por medio del correo electrónico [soluciones@cajaviviendapopular.gov.co](mailto:soluciones@cajaviviendapopular.gov.co) o solicitando cita presencial al celular 3176466282, fijos 601-3494590 y 601-3494520 extensiones 331-334.

Nos despedimos con respeto en el marco del Plan de desarrollo "Un nuevo contrato social y ambiental para el siglo XXI"

Cordialmente,



**ARTURO GALEANO AVILA**  
**Director Técnico de Reasentamientos (E)**

Proyectó: Adelina Isabel Gómez G. Cto 051 del 2022 *Adelina Gómez*

Bogotá, D.C.

Señor

[REDACTED]

Manzana [REDACTED]

Barrio: Bella Flor Sur

Localidad 19 Ciudad Bolívar

Teléfono: [REDACTED]

[REDACTED]

Ciudad

Al contestar cite estos datos:

Radicado No.: **202212000091681**



Fecha: 11-05-2022

Asunto: **Respuesta a Radicado 202217000099152 del 29 de abril de 2022**

Identificador: [REDACTED]

Respetado señor [REDACTED]

En atención al radicado del asunto mediante el cual solicita información de su proceso en el sector de Bella Flor, respetuosamente nos permitimos informarle que de conformidad con lo establecido en el Artículo 6° de la Resolución No. 321 de 2022 *"Por medio de la cual se reglamenta la operación y direccionamiento del Reasentamiento de Familias y Hogares localizados en alto riesgo no mitigable o las ordenadas mediante sentencias judiciales o actos administrativos y se adoptan otras disposiciones"*, emitida por la Caja de la Vivienda Popular, las líneas de acción del proceso de reasentamientos se desarrollará en etapas, las cuales se refieren a:

***"Artículo 6. Etapas: Las líneas de acción previstas en el presente reglamento se desarrollarán por la Dirección de Reasentamiento conforme las siguientes etapas:***

***1. Verificación:*** *Corresponde a la recopilación de información social, técnica y jurídica con el fin de corroborarla para el ingreso al Proceso de Reasentamientos.*

***2. Prefactibilidad:*** *Corresponde a la evaluación de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y sociales de las familias y el predio recomendado, teniendo en cuenta la información identificada y recolectada y su posterior viabilidad para continuar con el reasentamiento.*

**3.** En esta etapa se tendrá en cuenta el valor del avalúo comercial de los predios recomendados con el fin de determinar la acción del reasentamiento que sea favorable a la familia.

**4. Factibilidad:** Corresponde a la selección que realiza la Dirección de Reasentamientos de una o varias de las acciones del reasentamiento señaladas en el artículo 3º de la presente resolución, teniendo en cuenta la evaluación realizada y la prefactibilidad emitida, para lo cual se emitirá documento de factibilidad mediante la cual se viabiliza el reasentamiento.

**5. Ejecución:** Corresponde al desarrollo de las actividades señaladas en los procedimientos, instructivos, formatos y demás documentos adoptados por la Caja de la Vivienda Popular, en el marco del Sistema de Gestión de Calidad, para cada una de las líneas de acción que conforman el Proceso de Reasentamiento.

**6. Cierre:** Corresponde al cierre jurídico y financiero del reasentamiento de familias y/o del saneamiento y adquisición de predios y mejoras”.

En virtud de lo anterior, le informamos que actualmente su proceso ha superado la etapa de factibilidad y se deberá continuar con la etapa de ejecución, siendo aprobadas las acciones de reubicación definitiva y relocalización transitoria, razón por la cual es necesario que se haga presente en las instalaciones de la entidad para la notificación del acto administrativo que asignó el Valor Único de Reconocimiento, se informe sobre la ayuda de arrendamiento, se programe la fecha de entrega material de la mejora a la entidad y radique la documentación relacionada con la opción de vivienda (nueva o usada), escogida por usted como solución de alternativa habitacional definitiva, para la cual cuenta con un recurso asignado de **NOVENTA SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (90 SMLMV)**.

De conformidad con lo mencionado, atendiendo el principio de corresponsabilidad que recae sobre los beneficiarios del proceso de reasentamientos, son ellos quienes deben buscar la alternativa habitacional de reposición que se adapte a sus necesidades a fin de ser puesta en consideración de la Entidad, para determinar si es viable, tanto jurídica como técnicamente, para ser habitada por el beneficiario de forma segura y en condiciones dignas, las cuales pueden ser en cualquier parte del territorio nacional y siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en las normas vigentes y en especial, con los que se relacionan en el artículo 17 de la Resolución No. 321 de 2022, que establecen:

**“Artículo 17. Requisitos de la vivienda de reposición: Las familias que serán objeto de reasentamiento podrán seleccionar la alternativa de vivienda nueva o usada mediante las acciones previstas en el artículo 3º de la presente Resolución, siempre que cumpla con los requisitos a continuación:**

1. *Que la vivienda no se encuentre en zonas de alto riesgo, ni en suelos de protección de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.*
2. *Que la vivienda se encuentre en un barrio legal o legalizado por la autoridad competente, o en suelo rural en cualquier parte del territorio nacional.*
3. *Que la vivienda se encuentre libre de gravámenes o limitaciones que afecten su derecho de dominio.*
4. *Que cuente con los servicios públicos de energía, agua y alcantarillado instalados y en funcionamiento”.*

Por ello, el VUR puede ser complementado con recursos propios a fin que se opte por la alternativa habitacional que los beneficiarios consideren se adapta a sus necesidades, es decir, como instrumento financiero, tiene como finalidad facilitar la adquisición de una vivienda sin que ello implique que la vivienda deba tener un costo igual al VUR, por cuanto, si el valor de la vivienda supera el valor del VUR se puede complementar con recursos propios, subsidios, etc., debiendo presentar los siguientes documentos según la opción que desee:

#### **VIVIENDA USADA:**

- 1 Escritura pública
- 2 Certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario
- 3 Certificado de no riesgo emitido por planeación
- 4 Certificado catastral
- 5 Paz y Salvo del IDU
- 6 Carta intención de venta firmada por el vendedor, indicando el valor de la vivienda.
- 7 Pago del impuesto predial del año en curso o del año anterior
- 8 Pagos de los últimos cinco años del impuesto predial.
- 9 Fotocopia de las cédulas de ciudadanía del(los) vendedor(es) y del(los) beneficiario(s)
- 10 Fotocopia de los servicios públicos pagados por ambas caras.
- 11 Verificación de cierre financiero.

12 Certificado de No Riesgo (firmado por la Secretaría Distrital Planeación donde se verifique la legalización del barrio)

**PROYECTOS PRIVADOS** (vivienda nueva): Si la familia manifiesta interés por esta alternativa, deberá presentar el formato de separación de vivienda o promesa de compraventa entre la familia beneficiaria y la constructora.

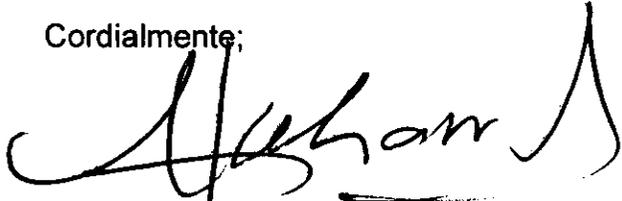
Documentos:

1. Certificado de tradición y libertad con complementación a 10 años
2. Carta de intención de venta (Firmada por la constructora, donde se evidencie el valor de la vivienda)
3. Fotocopia de cédula de ciudadanía del representante legal.
4. RUT
5. RIT
6. Certificado Catastral
7. Cierre Financiero
8. Licencia de construcción
9. Viabilidad técnica y jurídica de la vivienda (Caja de Vivienda Popular - CVP)
10. Número de radicación de documentos para construcción y enajenación de vivienda (Permiso de venta)
11. Permiso de captación de recursos (Organización Popular de Vivienda - OPV)
12. Permiso de escrituración (OPV)

Es preciso informarle que el artículo 18 de la Resolución 321 de 2022 emitida por la Caja de la Vivienda Popular establece que las familias contarán con el término de un (1) año a partir de la comunicación de viabilidad para la selección de la alternativa habitacional nueva o usada. Dicho término podrá prorrogarse hasta por seis (6) meses más, por situaciones de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probadas. En caso de que la familia vinculada al Proceso de Reasentamiento con VUR asignado no haga efectiva la selección de la vivienda de reposición dentro del término señalado, la entidad según lo establecido en el Decreto 511 de 2010 o las normas que lo modifiquen o apliquen, podrá proceder a realizar la adquisición del bien por enajenación o expropiación administrativa o judicial en los términos señalados en las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, 1753 de 2015 y demás normas concordantes, tomando como referencia el valor comercial del inmueble conforme el avalúo realizado, el cual ascendió a la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS (\$3.417.940)**.

Por lo expuesto, la entidad lo invita a presentar la opción de vivienda en el menor tiempo posible, ingrese a la acción de relocalización transitoria y efectúe la entrega material del predio en alto riesgo a la entidad, con el fin de salvaguardar la vida de las personas que habitan el inmueble.

Cordialmente;



**ARTURO GALEANO ÁVILA**  
Director Técnico de Reasentamientos (E)

Proyectó: Mayra Marcela Vallejo Vallejo – Contratista Reasentamientos



de la resolución de legalización del barrio; requeridos para iniciar el análisis técnico y jurídico del inmueble, la cual podrá radicar de manera virtual mediante el link <https://cajaviviendapopular.gov.co/curaduriasocial/apoyo-tecnico.html> o mediante el canal presencial, a través de la Ventanilla de Servicio al Usuario dispuesta en la Caja de la Vivienda Popular localizada en la Carrera 13 No. 54 – 13.

Una vez verificada la información aportada y si el inmueble cumple con las condiciones del análisis mencionado, en el que Usted contará con un proyecto técnico, se dará paso al trámite de reconocimiento de edificación existente, el cual, para su expedición, deberá atender la reglamentación prevista en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual dispone dentro de las particularidades del trámite en su artículo 2.2.6.4.2.2, los requisitos que deberán ser presentados por el solicitante, así como lo dispuesto en la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a saber;

1. Formulario Único Nacional adoptado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para la solicitud de licencias, el cual puede ser descargado en el siguiente enlace: <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/0463%20-%202017.pdf>.
2. Copia del Certificado de tradición y libertad del inmueble, consultarlo en la Superintendencia de Notariado y Registro.
3. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la República, en caso de requerirse
4. Copia del documento de identidad o certificado de existencia y representación legal.
5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial o identificación del predio.
6. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este\*.
7. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico\*.
8. Copia de matrícula profesional de los profesionales intervinientes en el trámite y copia de las certificaciones que acrediten su experiencia los trámites que así lo requieran\*.
9. La declaración de la antigüedad de la construcción, mediante la cual se declare que la vivienda es de mínimo cinco (5) años previo a la entrada en vigor de la Ley 1848 de 2017. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

**\*Documentos que suministra el trámite de apoyo técnico de la entidad.**

Así mismo y aunado a los requisitos mencionados, cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en la Ley 1848 de 2017, reglamentada por el Decreto Nacional 1333 de 2020, el reconocimiento de edificaciones no procederá en las áreas o zonas de protección ambiental, el

suelo clasificado como de protección y en las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, así como tampoco en los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, ni a los predios que se encuentren en litigio, hasta que se resuelvan, por tanto, en función de las solicitudes que se radiquen sobre predios individualizados, y en el marco del apoyo técnico brindado por la entidad, se realizará la verificación de la información correspondiente que permita determinar la procedencia del trámite requerido.

Finalmente, Señor [REDACTED] y sin perjuicio de lo anterior, nos permitimos advertirle que, si el tipo de trámite que Usted requiere está orientado a la obtención de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, incluida obra nueva debe adelantar el trámite ante las Curadurías Urbanas del Distrito, dado que tal y como se mencionó anteriormente, la Caja de la Vivienda Popular, específicamente asistirá lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes, de acuerdo con las funciones asignadas.

Con lo anterior, esperamos haber podido orientarlo de la mejor manera, conforme a la información requerida en su petición.

Cordialmente,



**CAMILO BARBOSA MEDINA**  
Director de Mejoramiento de Vivienda

Proyectó: María Mercedes Cañon Tacuma - Contratista *unido. co.*