

INSTRUCTIVO PARA LA PROVISIÓN DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD CONTRACTUAL DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA

**Impulsando el desarrollo sostenible
del país, a través de la adaptación al
cambio climático**

4-GPY-I-15 Versión 3.0, Agosto de 2023

**Equipo Directivo
Fondo Adaptación:**

Olmedo López Martínez
Gerente (E)

Helga María Rivas Ardila
Subgerente de Gestión del Riesgo

Paola María Miranda Morales
Subgerente de Proyectos

Piedad Muñoz Rojas
Subgerente de Estructuración

Jorge Andrés Charry Gómez
Subgerente de Regiones

Fanny Jeannette Mora Monroy
Secretaria General

Jacqueline Andrade Zapata
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Cumplimiento (E)

Investigación y textos:

EQUIPO DE TRABAJO
Subgerencia de Gestión del Riesgo

Instructivo para la provisión de vivienda en la modalidad contractual de compraventa de vivienda nueva.
Versión 3.0 agosto 2023, Bogotá D.C.

CONTROL DE CAMBIOS Y NOMENCLATURA

| VERSIÓN | FECHA | DESCRIPCIÓN |
|---------|---------|---|
| 1.0 | 2020/06 | Documento inicial |
| 2.0 | 2021/02 | <ul style="list-style-type: none"> Aclaración al numeral 1.2 Nota 2, sobre el valor de la vivienda. Complemento del numeral 1.10, sobre la liquidación del contrato cuando no aplique Ley 80. Complemento al numeral 2, incluyendo el uso de mecanismos para reforzar la difusión de la publicación en página web. Complemento al numeral 3.1.3, sobre la participación del Comité Técnico de Calidad en la viabilidad técnica. Actualización de la dependencia del Sector Vivienda de la Subgerencia de Proyectos a la Subgerencia de Riesgos. Numerales 3.5.2. y 3.5.3 |
| 2.1 | 2021/08 | Modificación al numeral 3.1.1 viabilidad jurídica |
| 3.0 | 2023/08 | <ul style="list-style-type: none"> En el numeral 1.8 se hace ajuste en el código de referencia del documento de calidad. En el numeral 1.8 se hace ajuste del número y nombre de capítulo del Instructivo de Gestión Social 1-GPS-M-01 que hace referencia a compraventa de vivienda nueva. En el numeral 3.1.3. <i>Viabilidad Técnica</i> se ajusta lo correspondiente a la presentación de los aspectos de calidad del proyecto. |

Tabla de contenido

| | |
|--|----|
| OBJETIVO | 5 |
| 1 CONDICIONES GENERALES | 6 |
| 1.1 Ámbito de aplicación: | 6 |
| 1.2 Valor de la unidad de vivienda: | 6 |
| 1.3 Forma de pago | 7 |
| 1.4 Plazo contractual..... | 8 |
| 1.5 Sobre la aplicación de requisitos de capacidad financiera y organizacional ... | 8 |
| 1.6 Garantías a exigir..... | 9 |
| 1.7 Otras disposiciones cuando la compraventa incluye una cofinanciación..... | 9 |
| 1.8 Otros requisitos vinculantes..... | 10 |
| 1.9 Sobre la Supervisión del contrato de compraventa de vivienda | 10 |
| 1.9.1 De vivienda nueva terminada | 10 |
| 1.9.2 De proyecto inmobiliario (vivienda sobre planos o en ejecución) | 11 |
| 1.10 Liquidación del contrato: | 11 |
| 2 IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA O PROYECTO DE VIVIENDA..... | 13 |
| 2.1 Estudio de Mercado | 13 |
| 2.2 Análisis de mercado..... | 15 |
| 3 Selección de vivienda o proyecto..... | 16 |
| 3.1 Viabilidad jurídica, financiera, técnica y concepto social | 16 |
| 3.1.1 Viabilidad jurídica..... | 16 |
| 3.1.2 Viabilidad financiera | 16 |
| 3.1.3 Viabilidad técnica | 17 |
| 3.1.4 Consideraciones y concepto Social..... | 17 |
| 3.1.5 Presentación del proyecto por parte del ofertante (opcional) | 18 |
| 3.1.6 Revisión técnica de diseños | 18 |
| 3.2 Resultado del análisis de viabilidad y determinación de las viviendas o proyecto inmobiliario a contratar..... | 19 |
| 3.3 Presentación ante la instancia de validación y/o asesoría contractual | 20 |
| 3.4 Solicitud de contratación: | 20 |
| 3.5 Metodología de Valoración de las viviendas o proyectos de vivienda: | 20 |
| 3.5.1 Valoración Cualitativa | 20 |
| 3.5.2 Valoración Cuantitativa para la opción de vivienda. | 22 |
| 3.5.3 La Visita de Verificación Organizacional | 25 |
| 3.6 Verificación de la incorporación del componente de amenaza y riesgo por parte del FONDO | 25 |
| 4 ANEXOS | 27 |
| 4.1 Modelos de comunicaciones | 27 |
| 4.2 Formatos | 27 |

OBJETIVO

Establecer los lineamientos generales que permitan llevar a cabo el proceso de identificación y selección de las viviendas o proyectos de viviendas a ser adquiridos mediante la modalidad de contratación de Compraventa.

Su alcance se enmarca en la adquisición de Vivienda Nueva, entendida aquella como una vivienda nueva existente o una vivienda nueva sobre planos (o en proceso de construcción), de acuerdo con lo definido en el Instructivo General Programa Nacional de Vivienda.

El presente instructivo, es un documento que estará sujeto a actualización y complementación, de acuerdo con las necesidades o requerimientos que se presenten durante el proceso de aplicación de la modalidad contractual de Compraventa

1 CONDICIONES GENERALES

1.1 Ámbito de aplicación:

Aplica para la adquisición de **Vivienda Nueva**, entendida aquella como una vivienda nueva existente o una vivienda nueva sobre planos (o en proceso de construcción).

La **vivienda nueva existente** se refiere a la adquisición de aquellas soluciones de vivienda ya construidas que, por primera vez, mediante acto jurídico traslativo del dominio y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, serán transferidas legalmente del oferente del proyecto al hogar elegible.

La **vivienda nueva sobre planos (o en construcción)** se refiere al desarrollo de aquellas soluciones de vivienda que forman parte de proyectos en lotes de terreno de los constructores o aportados por los entes territoriales, con los respectivos permisos de urbanismo y construcción, según corresponda, que aún no se encuentran construidas o terminadas, y que una vez construidas se transferirán por primera vez, del oferente del proyecto al hogar elegible, mediante acto jurídico traslativo de dominio y su posterior inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En cualquier caso, el recibo de la vivienda Nueva se realizará mediante la suscripción de un Acta de Habitabilidad previa verificación, por parte de la Supervisión, del cumplimiento de todas las condiciones técnicas establecidas en el **Anexo Técnico del Sector Vivienda**¹(remitirse al documento 4-GYP-I-05) y el cumplimiento de los requerimientos de funcionamiento de servicios públicos domiciliarios conforme con lo dispuesto por la Ley, las condiciones de accesibilidad y conectividad de la unidad de vivienda a la vía pública, y de desarrollo urbanístico propias del proyecto según la etapa del proyecto y en las proporciones pactadas (cuando así las incluya y en las proporciones y condiciones de terminación que se hayan pactado o que las normas establezcan²).

1.2 Valor de la unidad de vivienda:

- El FONDO reconocerá para cada vivienda el valor indicado en el “Instructivo General Programa Nacional de Vivienda” (4-GYP-I-05) no obstante podrá, de forma excepcional, reconocer un valor superior por cada vivienda (conforme con las disposiciones de Ley: Decreto 046 de 2020 o aquellas que rijan sobre el particular), en aquellos casos en que el Estudio de Mercado así lo determine, previo concepto favorable del Comité de Contratación del FONDO o de la instancia que la Entidad designe para este propósito. En tal sentido, el FONDO podrá reconocer, en las proporciones que por Ley le corresponda, los gravámenes asociados al proceso de escrituración y registro a cargo del beneficiario y que sean debidamente soportados.
- El FONDO reconocerá otros costos asociados al proyecto y que sean indispensables para su desarrollo y/o su funcionalidad, en todo caso guardando proporcionalidad

¹El Anexo Técnico del Sector Vivienda hace parte del Instructivo General – Programa Nacional de Vivienda (4-GYP-I-05).

²Cuando se trate de desarrollos urbanísticos por etapas o cuando la cantidad de unidades de vivienda determine proporcionalidad en el desarrollo del urbanismo.

con las unidades de vivienda adquiridas y en los términos que estable el “*Instructivo General Programa Nacional de Vivienda (4-GYP-I-05)*”.

NOTA 1: Cuando se trate de una compraventa de vivienda que involucre una condición de **cofinanciación**³, el valor a pagar por cada unidad de vivienda será el resultado de la suma de los siguientes recursos aportados:

- El valor reconocido por parte del FONDO por la adquisición de la vivienda, conforme al “*Instructivo General Programa Nacional de Vivienda*” (4-GYP-I-05).
- El valor adicional que corresponda a la cuota parte financiada por el beneficiario (cofinanciación).

NOTA 2: El FONDO no reconocerá ajuste por variación del Salario Mínimo Legal Vigente, toda vez que al tratarse de una compraventa orientada bajo contratación directa no aplicaría dicho mandato. Por lo tanto, se comprarán las unidades de vivienda al valor del SMMLV del año que corresponda a la estructuración del proceso de compra de estas.

Al respecto, se considerará como la estructuración del proceso de compra de una vivienda (o del proyecto de vivienda) el proceso de identificación y selección de la(s) vivienda (s) hasta su presentación en Comité Técnico de Calidad (y que en el mismo no hubiere obtenido objeción) contando entonces con viabilidad técnica y contando también con la intención de venta y aceptación del valor económico de las unidades de vivienda por parte del postulante.

1.3 Forma de pago

El FONDO pagará al futuro CONTRATISTA el valor pactado en el contrato en los siguientes porcentajes y de acuerdo con el cumplimiento y aprobación⁴ de los siguientes hitos:

| HITO/PRODUCTO | % DEL VALOR A RECONOCER POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA |
|--|---|
| <u>Acta de habitabilidad</u> y la respectiva <u>Acta de recibo por parte del beneficiario</u> : Solución de vivienda terminada que cumpla con todas las especificaciones técnicas e instalación y puesta en funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios requeridos por Ley y demás requerimientos establecidos en el presente documento y sus anexos, por parte del FONDO (tales como infraestructura de servicios públicos, obras de mitigación, entre otras). | 70% |
| <u>Escrituración de la vivienda a favor del beneficiario</u> y entrega al FONDO de la copia respectiva. | 20% |
| <u>Registro de la Escritura de la vivienda</u> en la oficina de instrumentos públicos correspondiente y la entrega al FONDO del certificado de tradición y libertad respectivo. | 10% |
| TOTAL | 100% |

³Caso en el cual se presenta una disposición de recursos adicionales por parte del beneficiario, que entran a ser aportados al valor de la unidad de vivienda de tal manera que el valor de adquisición es superior al valor máximo que reconoce el FONDO para este tipo de intervenciones.

⁴La aprobación de los productos será función de la Supervisión del contrato.

Los tres hitos anteriores y los respectivos porcentajes de pago podrán ser unificados (acumulados secuencialmente) en dos hitos y pagos y hasta un solo hito y pago, unificando las exigencias y porcentajes respectivos, si las condiciones comerciales y de mercado así son determinadas en el estudio de mercado.

1.4 Plazo contractual

Cuando se trate de compraventa de vivienda nueva terminada, el plazo contractual será de: hasta cinco (5) meses: hasta un (1) mes para el recibo y firmas de actas de recibo a satisfacción y habitabilidad y de dos (2) meses, ampliables hasta cuatro (4) meses, para el trámite de escrituración y registro.

En cuanto al plazo de escrituración y registro, de requerirse más de dos (2) meses, se deberá justificar en el estudio previo la situación que motiva dicha extensión del plazo que, no deberá sobrepasar cuatro (4) meses.

Para las compras de vivienda nueva sobre planos, en el caso donde algunas o todas las viviendas requieren de la ejecución de un proceso constructivo, el plazo contractual será aquel que se acuerde en la etapa precontractual (y como parte del proceso de selección), en función de la Programación de Entregas que deberá ser remitida por el proponente. La programación de entregas será un documento que deberá contener como mínimo lo siguiente:

Etapas o fases de entrega y cada una de ellas señalará lo siguiente:

- El número de unidades de vivienda a ser entregadas en la fase o etapa
- Indicar el plazo (meses y/o días a partir de la fecha de inicio del contrato) para la firma de las actas de habitabilidad y de recibo a satisfacción de las viviendas del literal anterior
- El plazo para el trámite de escrituración y registro de las viviendas (meses y/o días a partir del recibo a satisfacción obtenido en el literal anterior)
- Las condiciones de avance y terminación del urbanismo que serán entregadas para la etapa o fase.

1.5 Sobre la aplicación de requisitos de capacidad financiera y organizacional

Cuando se trate de la compraventa de una **vivienda nueva terminada** (un bien terminado), y considerando que no existirán procesos constructivos adicionales que demanden recursos financieros por parte del vendedor, *no serán verificados indicadores financieros ni organizacionales* para el proceso de contratación.

Si se trata de una compraventa de una o más **viviendas nuevas sobre planos**, es decir, que para la entrega de la vivienda se desarrollarán procesos constructivos dentro de la ejecución contractual⁵(y por ende el vendedor- constructor requerirá una disponibilidad de recursos), se verificarán *indicadores financieros y organizacionales*, que

⁵Esta condición incluye los casos de compraventa de viviendas de proyecto inmobiliario sobre planos

corresponderán a aquellos definidos en el Análisis de Sector y Estudio de Mercado respectivo.

1.6 Garantías a exigir

Como mínimo deberán ser exigidas las siguientes⁶:

- Calidad y Estabilidad de la(s) vivienda(s): Por un monto igual al 30% del valor del contrato y con vigencia de mínimo dos (2) años contados a partir del recibo a satisfacción de las viviendas por parte del FONDO. Cuando la compraventa de las viviendas sobre planos incluya alguna(s) vivienda(s) ya terminada(s), dicha(s) vivienda(s) podrá tener un tratamiento de garantía de calidad y estabilidad diferente siempre y cuando se justifique debidamente la no inclusión de esta(s) vivienda(s) en la póliza que se emita a favor del FONDO con motivo del contrato de compraventa. Cuando las entregas de las viviendas se realicen por grupos (entrega por etapas o fases), el plazo de la garantía de calidad y estabilidad deberá ser establecido a partir de la entrega del último grupo o la última vivienda o, en todo caso, se deberá verificar que cada grupo de viviendas entregadas cuente con una cobertura de calidad y estabilidad por el plazo establecido para esta garantía.
- Póliza decenal: En el marco de la Ley de Vivienda Segura, cuando haya lugar a su aplicación.

En todo caso, las condiciones de las garantías a exigir podrán ser ajustadas si el análisis de riesgo así lo determina. En igual forma, siempre se deberá dejar en los términos y condiciones de la contratación una nota en términos similares a los siguientes:

“El Contratista garantizará la calidad y estabilidad de las viviendas construidas y entregadas al FONDO, en los términos establecidos en el Código Civil Artículo 2060...”

NOTA: En el caso de una compraventa de vivienda(s) nueva(s) ya terminada(s), no se exigirá la constitución de amparo por Calidad y Estabilidad de la(s) vivienda(s) y se podrá exigir como soporte de calidad y estabilidad las pólizas respectivas de Calidad y Estabilidad propias del proyecto. En todo caso se evaluarán las condiciones propias del proyecto y sus riesgos, y si es el caso hacer exigible el amparo en Calidad y Estabilidad.

1.7 Otras disposiciones cuando la compraventa incluye una cofinanciación

En el caso particular de la compraventa con cofinanciación, la cuota parte adicional aportada por el beneficiario deberá ser consignada de manera previa a la firma del contrato de compraventa. Al respecto, cuando medie un Encargo Fiduciario en el proceso de compraventa, el pago de la cuota parte adicional aportada deberá ser certificada por la entidad Fiduciaria respectiva. Cuando NO medie un encargo fiduciario el FONDO determinará el esquema contractual adecuado que involucre y genere la obligación (al aportante de la cuota parte adicional) de realizar el pago respectivo de manera previa a la firma del contrato de compraventa.

⁶Las condiciones de las garantías corresponden a las condiciones del mercado asegurador para este tipo de proyectos.

Cuando se aplique la modalidad de contratación con cofinanciación, se deberán dejar los textos y las aclaraciones respectivas sobre el presupuesto y el valor del contrato identificando claramente los aportes que realiza cada parte. Lo anterior deberá quedar documentado en el estudio previo en la sección de: "Análisis que soporta el valor estimado del contrato y definición del presupuesto oficial".

1.8 Otros requisitos vinculantes

Deberán quedar incluido en las exigencias contractuales, el cumplimiento por parte del contratista de, entre otros, los siguientes instructivos relacionados con la provisión y uso de las viviendas y obligaciones de gestión propias del contratista:

- "Instructivo General Programa Nacional de Vivienda – 4-GYP-I-05" y sus Anexos.
- "Criterios de Intervención – 4-GYP-I-06" e "Instructivo de Tenencia– 4-GYP-I-07".
- "Manual Operativo de Gestión de Riesgos - 4-GPY-M-04".
- "Manual de Calidad de las Intervenciones de Infraestructura en la fase de Estructuración- 4-GPY-M-09"
- Implementación del "Instructivo de Gestión Social Programa Nacional de vivienda – 1-GPS-M-01" Capítulo 3. Acompañamiento Gestión Social en Compraventa de vivienda Nueva.

1.9 Sobre la Supervisión del contrato de compraventa de vivienda

Considerando las características propias de la naturaleza de un contrato de compraventa y que, de acuerdo con lo indicado por Colombia Compra Eficiente en sus instructivos y manuales⁷, este tipo de compraventa no se encuentra catalogada en ninguno de los casos indicados en los cuales se debe realizar seguimiento técnico con una interventoría, el FONDO asignará un Supervisor para realizar las verificaciones y el monitoreo durante la ejecución del contrato y las verificaciones necesarias para el debido recibo de las soluciones de vivienda, de conformidad lo dispuesto en los *Lineamientos de Supervisión e Interventoría de la Entidad* y desarrollando como parte del ejercicio de supervisión los siguientes aspectos generales:

1.9.1 De vivienda nueva terminada

Por tratarse de unidades de vivienda ya terminadas, la Supervisión verificará la debida transferencia de la propiedad en los términos legales respectivos y avalará el recibo del bien en las condiciones contractuales pactadas que incluyen las respectivas condiciones de habitabilidad (resultantes en aplicación de la selección de la vivienda descritas en el capítulo III). En los casos donde aplique la Ley de Vivienda Segura, el Supervisor exigirá la presentación del certificado técnico de ocupación, previo a la entrega de la vivienda a los beneficiarios.

⁷Acorde a Colombia Compra Eficiente, la interventoría es el seguimiento técnico a la ejecución de contratos de distintas tipologías, realizado por una persona natural o jurídica contratada para ese fin por la Entidad Estatal en los siguientes casos: (i) cuando la ley ha establecido la obligación de contar con esta figura en determinados contratos, (ii) cuando el seguimiento del contrato requiera del conocimiento especializado en la materia objeto del mismo, o (iii) cuando la complejidad o la extensión del contrato lo justifique.

1.9.2 De proyecto inmobiliario (vivienda sobre planos o en ejecución)

Por tratarse de unidades de vivienda que incluye una etapa de construcción, además de verificar la debida transferencia de la propiedad en los términos legales respectivos y avalar el recibo del bien en las condiciones contractuales pactadas (que incluye la condición de habitabilidad respectiva en aplicación de la selección de la vivienda descrita en el capítulo III), la Supervisión ejercerá una actividad de monitoreo durante la fase de ejecución de las viviendas, la cual estará orientada principalmente a:

- Seguimiento a cronograma y tiempos de construcción de las unidades de vivienda.
- Seguimiento a puntos de control de las condiciones técnicas y de calidad del bien y de los materiales
- Verificación de suscripción de actas respectivas.

Cuando el vendedor de las unidades de vivienda hubiese sido objeto de interventoría técnica enmarcada en la “Ley de vivienda segura – 1796 del 2016”, la Supervisión del FONDO exigirá los respectivos informes y certificados generados por el supervisor técnico independiente; de no existir aplicabilidad de la Ley de vivienda segura, la Supervisión del FONDO exigirá al contratista, de manera mensual, los informes de calidad y de control constructivo de las viviendas. En ambos casos la Supervisión del FONDO considerará los resultados de la revisión e informes y certificados respectivos como elemento de juicio para el recibo de las viviendas (acta de habitabilidad, previo al acta de recibo del inmueble por parte de los beneficiarios del programa correspondiente. De igual manera, la Supervisión del FONDO podrá contar con personal de apoyo a la supervisión de acuerdo con lo pre-visto en el inciso segundo del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, así como con peritajes o consultorías de verificación técnica, los cuales conceptuarán respecto al cumplimiento de normas técnicas, diseños, calidad en la construcción y materiales empleados, entre otros, que sirvan de insumo a la Supervisión para el recibo de la vivienda o el proyecto.

En cualquier caso, con respecto a las condiciones técnicas-constructivas y la estabilidad del bien, se seguirá lo previsto en el artículo 2060 del Código Civil frente a eventuales reclamaciones por vicios ocultos y/o deficiencias imputables al proceso constructivo y al bien comprado.

Como complemento a la labor de control de los contratos de compraventa que adelante el FONDO, el Supervisor del contrato remitirá una comunicación al ente local encargado de ejercer verificación y control al desarrollo del proyecto de vivienda, informando la contratación realizada por el FONDO para que, en el marco de sus responsabilidades y en aplicación de sus buenos oficios, se realicen los controles respectivos.

1.10 Liquidación del contrato:

Una vez la Supervisión haya recibido y aceptado a satisfacción los documentos de “registro de escrituración” correspondientes a las unidades de vivienda contratadas en la modalidad de compraventa y “paz y salvo social” según sea el caso, procederá con la liquidación del contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.

Cuando el contrato se hubiere suscrito y se haya ejecutado en el marco del régimen de contratación privado, la liquidación operará de conformidad con las disposiciones vigentes a la fecha de su celebración, incluido el Manual de Contratación aplicable en ese momento.

2 IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA O PROYECTO DE VIVIENDA

Las actividades de identificación de la vivienda o proyecto de vivienda enunciada en este capítulo serán realizadas por un equipo del FONDO designado para tal fin, con participación del Sector Vivienda (o sectores o macroproyectos con necesidad de provisión de vivienda), la Subgerencia de Estructuración y Subgerencia de Riesgos. La Gerencia del FONDO podrá determinar otra conformación para este equipo si así lo considera.

2.1 Estudio de Mercado

Previo a la elaboración del estudio de mercado, de manera conjunta entre el Sector Vivienda y la Subgerencia de Estructuración, se definirá como mínimo lo siguiente:

- Un plan de acción para elaboración del estudio previo, en función del Plan Anual de Adquisiciones -PAA- y demás instrumentos de planificación de la Entidad. El Plan de acción contemplará un tiempo inicial para el despliegue de los mecanismos de sondeo y estudio de mercado y la recepción de la información, tiempo que será monitoreado por las dos áreas (Sector Vivienda y la Subgerencia de Estructuración) para determinar los ajustes en fechas que pudieren ser necesarios de acuerdo al desarrollo del estudio.
- El municipio o municipios en los cuales se encuentran los registros de beneficiarios por atender. Deberá considerarse cada municipio en el cual haya algún beneficiario.

Para realizar el estudio de mercado, el FONDO aplicará los siguientes mecanismos para realizar sondeo y/o estudio de mercado:

- Solicitud de información para estudio de mercado mediante publicación en página web institucional. Se incluye en este anexo un Modelo de Comunicación en Página Web y sus formatos respectivos, los cuales servirán como guía, pero podrán ser adaptados a las circunstancias particulares que requiera el estudio de mercado.

Cuando la Subgerencia de Estructuración lo identifique como necesario, la publicación en página web institucional será acompañada de mecanismos complementarios que refuercen la difusión y el objetivo que se tiene de transmitir un mensaje y una información que llegue a la mayor cantidad de personas y con la mayor claridad posible, para lo cual adicionalmente se podrán realizar (de manera presencial y/o virtual) charlas informativas o conversatorios con los interesados en donde se haga una presentación por parte del FONDO acerca de las necesidades de vivienda que busca atender la Entidad y las condiciones generales que establece el presente instructivo, brindando un espacio para atender inquietudes sobre la información publicada en la página web y siguiendo los protocolos internos de la Entidad para la atención de las mismas.

De igual manera, como mecanismo de difusión complementaria se podrá recurrir a entidades o instituciones públicas, o que cumplan funciones públicas, o asociaciones, agremiaciones que puedan ser difusores de la publicación web, replicando el mensaje del FONDO a través de sus plataformas o medios de contacto

y con alcance a grupos específicos de población que correspondan a un público objetivo para los fines propios del estudio del mercado.

Las opciones de vivienda o proyectos que sean presentados conforme a la publicación web harán parte del estudio de mercado que fundamenta el proceso de selección (haciendo aplicación de lo dispuesto en el capítulo III).

- Comunicación escrita a cada municipio (a cada uno de los municipios definidos) solicitando información sobre proyectos VIP en desarrollo o en trámite de licencias, al igual que disponibilidad de lotes para desarrollos de esta naturaleza. Se incluye en este anexo un Modelo de Comunicación a Municipio y formato respectivo.

Las respuestas obtenidas serán utilizadas como fuente de información para identificar posibles opciones de proyectos de vivienda que no se hubieren presentado a la publicación web, caso en el cual el FONDO remitirá comunicación al representante del proyecto de vivienda para que, si es de su interés, presente la información de su proyecto en los términos que fueron publicados en la página web.

De manera opcional, el FONDO podrá aplicar los siguientes mecanismos y complementar el estudio de mercado:

- Solicitud de información a otras entidades: Cajas de Compensación Familiar y en general Entidades Gestoras y Promotoras de vivienda. El FONDO podrá remitir una comunicación a alguna(s) entidad(es) que desarrollen este tipo de actividad con el fin de complementar información sobre disponibilidad de viviendas o proyectos de vivienda.
- Información histórica de la Entidad: Correspondiente a información de sondeos o estudios de mercado realizados anteriormente por la Entidad en donde se hubieren identificado opciones de vivienda o contratos de compraventa o de construcción de vivienda que, estando en curso, pudieren ser una alternativa para atender algunas necesidades de vivienda. En tal caso el FONDO podrá remitir comunicación al representante del proyecto de vivienda para que, si es de su interés, presente la información de su proyecto en los términos que fueron publicados en la página web.
- Consultas de otras fuentes de información: Tales como bases gremiales, bases comerciales de carácter público o privado en las cuales se pudieren identificar viviendas o proyectos que pudieran ser alternativa para la atención de las necesidades de vivienda. En tal caso el FONDO podrá remitir comunicación al representante del proyecto de vivienda identificado para que, si es de su interés, presente la información de su proyecto en los términos que fueron publicados en la página web.

De manera conjunta, el Sector Vivienda y la Subgerencia de Estructuración monitorearán los avances en los resultados de la aplicación de los mecanismos de estudio de mercado y de acuerdo con los mismos, tomarán las decisiones de prolongar el estudio de mercado, la utilización de mecanismos adicionales hasta dar por terminado el estudio de mercado documentando un resumen de los mecanismos y resultados obtenidos.

2.2 Análisis de mercado

Los resultados del estudio de mercado (numeral 2.1) serán considerados en conjunto con los demás elementos del estudio de sector y serán usados para complementar los análisis y el establecimiento de requisitos y condiciones del proceso de contratación, los cuales deberán quedar documentados en el estudio de sector que acompaña al estudio previo.

3 Selección de vivienda o proyecto

3.1 Viabilidad jurídica, financiera, técnica y concepto social

A partir de los resultados obtenidos en Capítulo II de este documento, el equipo conformado por el Sector Vivienda, la Subgerencia de Estructuración y la Subgerencia de Riesgos (o aquel que la Gerencia del FONDO determine) realizará una revisión de la información obtenida con el estudio de mercado y, de considerarlo necesario, dicho equipo podrá solicitar información complementaria y aclaraciones que le permitan lograr un conocimiento suficiente del proyecto, que le permita llegar al establecimiento de una viabilidad jurídica, financiera y técnica de la propuesta de vivienda o proyecto de vivienda y un concepto social en cuanto a la intención de los beneficiarios sobre la propuesta de reubicación.

3.1.1 Viabilidad jurídica

Se deberán considerar, además de los requisitos jurídicos mínimos, aspectos como los siguientes para el proponente y la propuesta de vivienda:

- Licencias de obra y/o urbanismo, aprobación, y vigencia
- Constitución, representación legal y facultades para la negociación (condiciones fiduciarias, si aplica).
- Obligaciones tributarias y laborales (parafiscales)
- Títulos de propiedad del predio o del lote: Certificados de tradición y libertad *.

*En los casos en que se postule un proyecto inmobiliario donde el derecho de dominio del predio donde se ejecutará se encuentre a nombre de un ente territorial, se podrá considerar dicho proyecto siempre que se presente el acto por el cual se autoriza la enajenación⁸ del inmueble por parte del Concejo Municipal con la finalidad de que el mismo haga parte del proyecto inmobiliario, así como, todos los demás documentos que legitiman al constructor para la ejecución del mismo, tales como: (i) Poder especial, amplio y suficiente para la tramitología de licencias, permisos, escrituración y registro. (ii) Certificación por parte de la entidad competente en la que se constate la destinación del inmueble, uso, zona y ubicación.

La viabilidad jurídica quedará registrada en un documento y será generado por el equipo del Sector Vivienda (o el apoyo jurídico que la Entidad designe para tal fin). Dicho documento deberá tener como conclusión un concepto que corresponderá a: jurídicamente viable o jurídicamente no viable. En este último, se deberá explicar la motivación de la no viabilidad.

3.1.2 Viabilidad financiera

La Subgerencia de Estructuración, a partir del Análisis de Mercado y los requisitos financieros establecidos en el Estudio Previo respectivo, emitirá el respectivo concepto de viabilidad que corresponderá a: financieramente viable o financieramente no viable; caso último en el cual se deberá explicar la motivación de la no viabilidad. Este concepto de

⁸Dicha operación se puede dar de diferentes formas como la compraventa, la cesión o la donación, entre otras.

viabilidad o no viabilidad financiera deberá ser entregado de manera escrita al líder del Sector Vivienda.

3.1.3 viabilidad técnica

Las opciones de vivienda identificadas en el Capítulo II, serán objeto de revisión y valoración por parte del equipo designado para tal fin⁹, realizando una valoración cualitativa y cuantitativa de la propuesta de vivienda o proyecto de vivienda que contempla:

- Disponibilidad de servicios públicos, estado de trámite, aprobación y/o condicionamientos, costeo de obras asociadas y estado de cualquier otro permiso o licencia asociada a la disponibilidad.
- Condición de amenaza y/o riesgo de la vivienda o proyecto, verificación y concepto.
- Propuesta de urbanismo, implantación, conectividad y accesibilidad a vías y centro urbano, características y facilidades dotacionales del proyecto, entre otros.
- Propuesta arquitectónica y condiciones generales de la vivienda, dimensiones, materiales, acabados, manejo y condiciones bioclimáticas y ambientales.

La viabilidad técnica reúne los aspectos relacionados con la habitabilidad de la vivienda, incluidos en el “Instructivo General Programa Nacional de Vivienda – 4-GYP-I-05” y en los Lineamientos de calidad del Fondo.

Cada opción de vivienda (o proyecto de vivienda) identificada como técnicamente viable deberá ser presentada a la Subgerencia de Estructuración de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Calidad de las Intervenciones de Infraestructura en la fase de Estructuración - 4-GPY-M-09.

La valoración se realizará aplicando la Metodología de Valoración (ver numeral 3.5 de este capítulo), se obtendrá una valoración cualitativa y otra cuantitativa que será desarrollada y establecida de manera conjunta entre el equipo de revisión designado (generando un acta o documento de resultado respectivo).

De otra parte, para cada opción de vivienda que sea identificada, se realizará una verificación de idoneidad técnica del vendedor respectivo, quien deberá contar con una experiencia en construcción de viviendas VIS y/o VIP que corresponda por lo menos al 100% de las unidades de vivienda requeridas para el proceso de compraventa en curso. Este requisito será revisado particularmente en cada estudio de mercado, y cualquier situación que conduzca a la reducción en el mismo, deberá ser puesto a consideración de la instancia de verificación que la Entidad establezca para asesorar y/o recomendar sobre la contratación¹⁰.

3.1.4 Consideraciones y concepto Social

La Subgerencia de Regiones deberá emitir concepto sobre los resultados del sondeo de intención inicial de reubicación de los beneficiarios de (los) proyecto(s) de vivienda

⁹Que corresponde al equipo conformado por el Sector Vivienda, la Subgerencia de Estructuración y la Subgerencia de Riesgos (o aquel que la Gerencia del FONDO determine)

¹⁰La instancia de validación y recomendación será el Comité de Contratación o la instancia que la Gerencia del FONDO designe para tal fin.

ofertados, en el cual se indique el número de beneficiarios elegibles que están de acuerdo con la oferta, y el número de beneficiarios que no se encontraron durante el plazo establecido para su búsqueda, a fin de establecer el número inicial de soluciones de vivienda que podrán ser requeridas por cada proyecto, considerado la intención de reubicación manifestada por los beneficiarios.

Para lo anterior, el líder del Sector Vivienda solicitará por escrito al Equipo de Gestión Social de la Subgerencia de Regiones el listado verificado de beneficiarios elegibles que pueden hacer parte del proyecto inmobiliario objeto de análisis.

De igual manera, el concepto social emitido por la Subgerencia de Regiones deberá identificar e informar sobre exigencias de accesibilidad que requieran los beneficiarios, para ser contemplados en el proceso de selección de las viviendas, información que se obtendrá partiendo de la buena fe de las personas.

Un proyecto de vivienda tendrá un concepto favorable de viabilidad o aceptación por parte del Sector Vivienda, si existe un número de personas suficiente (que manifiesten intención de reubicarse en dicho proyecto) para cubrir el número mínimo de viviendas que estaría dispuesto a vender el oferente de las mismas. De no ser así, el proyecto sería no viable.

3.1.5 Presentación del proyecto por parte del ofertante (opcional)

El líder del Sector Vivienda, de acuerdo con la magnitud del proyecto, el conocimiento y claridad que se obtenga con la información consolidada en el estudio de mercado y con los avances que se vayan obteniendo en los análisis de información jurídica, financiera, técnica y social, podrá convocar a los constructores y/o responsables del proyecto inmobiliario a realizar la presentación del respectivo proyecto de vivienda. Como guía general y mínima de aspectos a abordar durante la presentación del proyecto se utilizará el Documento Guía para la Presentación de Postulaciones de Compraventa de vivienda (el cual se adjunta al final de este documento).

3.1.6 Revisión técnica de diseños

Cuando un proyecto de vivienda sea objeto de aplicación de la “Ley de vivienda segura – 1796 del 2016”, el FONDO exigirá al ofertante el respectivo certificado de revisión de diseños emitido por el auditor independiente. Este certificado entrará a hacer parte de los aspectos considerados por el sector vivienda para la determinación de las viviendas y proyectos a contratar (numeral 3.2.), de tal forma que la no presentación o una certificación o revisión desfavorable de los diseños conlleva a considerar las viviendas o el proyecto como opción de mercado no aceptable.

Cuando un proyecto de vivienda sea viable y cumpla con las necesidades señaladas en los numerales 3.1.1 a 3.1.4 pero no sea objeto de aplicación de la “Ley de vivienda segura – 1796 del 2016” el FONDO podrá elaborar un certificado de revisión de diseños que sea equivalente (en cuanto al alcance se refiere) al mencionado en el párrafo anterior, para lo cual podrá recurrir a consultores o prestadores de este tipo de servicios técnicos.

De igual manera, el resultado de este certificado entrará a hacer parte de los aspectos considerados por el sector vivienda para la determinación de las viviendas y proyectos a contratar en los mismos términos ya mencionados.

3.2 Resultado del análisis de viabilidad y determinación de las viviendas o proyecto inmobiliario a contratar.

El líder del Sector Vivienda, en función de los resultados de los numerales anteriores (3.1.1 a 3.1.6), establecerá las viviendas o los proyectos de vivienda considerados como viables y que satisfacen la necesidad del FONDO en cuanto a la provisión de soluciones de vivienda.

A partir de la valoración cualitativa, cuantitativa y de visita organizacional y presentación del proyecto (cuando hubieren aplicado), el líder del sector vivienda establecerá una recomendación sobre la vivienda o viviendas, proyecto o proyectos a contratar (comprar).

Para esto último deberá considerar que se tendrá preferencia en contratar (comprar) aquella opción de vivienda cuya calificación cualitativa sea *aceptable*¹¹ y que tenga el mayor puntaje cuantitativo. Frente a una opción de una vivienda con una valoración cualitativa *aceptable* y otra u otras con valoración cualitativa *aceptable condicionada*, se preferirá la valoración cualitativa *aceptable*, independiente del puntaje que se obtuviere por valoración cuantitativa.

Si la opción u opciones de vivienda o proyecto inmobiliario tienen una valoración cualitativa *aceptable condicionada* en cuanto a sus características (según el numeral 3.5.1), se preferirá aquella que tenga el mayor puntaje cuantitativo, pero deberá ser claramente establecida la manera como se superará cada condicionamiento y la forma como se manejará el riesgo asociado, y si es el caso establecer las cláusulas resolutorias respectivas que deberán quedar consignadas en el estudio previo.

Una valoración cualitativa de "No Aceptable" que se emita para alguno de los aspectos del numeral 3.5.1 hace que las viviendas o proyecto de vivienda sean descartadas como opción de mercado por no satisfacer las necesidades del FONDO

En igual forma, cuando el análisis de viabilidad social: necesidades de atención de los beneficiarios y/o el entendimiento con los mismos¹² así lo determine, o se identifiquen beneficios representativos asociados a tiempos de entrega de las viviendas, reducción en riesgo de ejecución u otro factor debidamente soportado, el líder del sector vivienda podrá hacer una recomendación de contratación de varios proyectos o varias viviendas, sin que sea necesario la selección de una única opción de vivienda o un único proyecto.

¹¹La valoración cualitativa *aceptable* se precisa en el numeral 3.5.1. de este documento, señalando como se llega a esa valoración y las demás contempladas en la metodología.

¹²Por aceptación se entiende la disposición que el beneficiario de la vivienda manifiesta al FONDO de recibir la solución de vivienda y su respectiva formalización.

3.3 Presentación ante la instancia de validación y/o asesoría contractual¹³

El resultado del estudio de mercado y la recomendación sobre la vivienda o viviendas, proyecto o proyectos a contratar (comprar) obtenidos en el numeral 3.2, al igual que los soportes de dicha decisión serán puestos a consideración de la instancia de verificación que la Entidad establezca para asesorar y/o recomendar sobre la contratación. Para ello, el líder del Sector Vivienda solicitará la inclusión de la presentación en la agenda del Comité o instancia de verificación y liderará la presentación respectiva.

Con los resultados de esta instancia de validación, el líder del Sector Vivienda tomará decisiones sobre continuar al siguiente paso (numeral 3.4.) o realizar ajustes en el proceso de selección que hubiese sido adelantado hasta el momento.

3.4 Solicitud de contratación:

Para cada una de las viviendas o proyectos de vivienda resultantes con recomendación favorable del Comité de Contratación (numeral 3.3), el líder del Sector Vivienda remitirá una comunicación al representante legal respectivo informando la intención del FONDO en realizar la contratación (respectiva compra de las unidades de vivienda). Dentro de esta comunicación se le deberá informar entre otros aspectos los siguientes:

- Obligaciones exigidas al contratista
- Requisitos financieros exigidos
- Pólizas exigidas y condiciones
- Forma de pago
- Certificaciones especiales exigidas

Se solicitará que, en respuesta a la comunicación del FONDO, el representante legal en cuestión entregue una carta de aceptación de las condiciones y de intención de venta, en donde deberá dar por entendidas y aceptadas las condiciones de la compraventa, entre ellas, el valor ofertado para cada unidad de vivienda con sus gastos asociados a su proceso de escrituración y registro.

Con la aceptación del ofertante de la(s) vivienda(s), enunciada en el párrafo anterior, el FONDO procederá a realizar la contratación en la modalidad de compraventa de acuerdo con lo establecido en la Ley y el Manual de Contratación de la Entidad.

3.5 Metodología de Valoración de las viviendas o proyectos de vivienda:

Cada opción de vivienda identificada será valorada bajo tres (3) aspectos: una valoración cualitativa, una valoración cuantitativa y una visita organizacional (opcional).

3.5.1 Valoración Cualitativa

De la(s) opción(es) de vivienda identificada(s) asignando un resultado cualitativo de aceptabilidad aplicando uno de los tres (3) conceptos siguientes:

¹³La instancia de validación y recomendación será el Comité de Contratación o la instancia que la Gerencia del FONDO designe para tal fin.

- Aceptable,
- No Aceptable,
- Aceptable condicionado.

Haciendo aplicación de los tres conceptos anteriormente citados, se deberá realizar una cualificación general de la opción de vivienda que a su vez será el resultado de conceptuar individualmente los siguientes cuatro (4) aspectos:

3.5.1.1 Disponibilidad de Servicios Públicos domiciliarios básicos

En los términos que por Ley aplique (Ley 142 de 1994), considerando intervenciones y posibles costos adicionales asociados a la conexión y funcionalidad de los servicios públicos. Se deberá realizar una identificación y consideración de posibles costos adicionales asociados a obras de conexión o infraestructura requerida para debida prestación de los servicios públicos. El oferente de la vivienda o proyecto deberá presentar las obras propuestas debidamente costeadas, en concordancia con los diseños y demás estudios que pudieren soportar estas necesidades. El sector vivienda, apoyado en las áreas técnicas de la Entidad, emitirá un concepto sobre la necesidad y el costo de dichas obras.

Se considera una disponibilidad de servicios aceptable cuando se evidencian certificaciones que garantizan la disponibilidad de los servicios públicos básicos: agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica. Si alguno de los tres servicios presenta algún condicionamiento de trámite o técnico o de obras adicionales (así sean cubiertas por el ofertante) para la debida prestación del mismo, se considerará como aceptable condicionado. Si para alguno de los servicios se identifica una imposibilidad o dificultad sin esclarecer en cuanto a la disponibilidad del servicio se considerará como no aceptable.

3.5.1.2 Condición de amenaza y/o riesgo de la vivienda o proyecto (Del lote y terreno donde está ubicada la vivienda)

En los términos que establece el Manual Operativo de Gestión del Riesgo del FONDO. Para esta cualificación se considerará el resultado de la valoración enunciada en el numeral 3.6 de este documento. La condición de aceptabilidad o no aceptabilidad dependerá de la valoración que realice el equipo de vivienda sobre el concepto de riesgo entregado, en donde un concepto de no aceptación en el riesgo conlleva a una valoración como no aceptable. Un concepto de riesgo favorable o que no identifique ninguna situación especial o requerimiento de actuación en mitigación permitirá una valoración como aceptable, mientras que una situación de riesgo identificada que debiere ser tratada o atendida por parte del ofertante, pudiendo este ser sorteado, será valorado como aceptable condicionado.

3.5.1.3 Nivel de avance del proyecto

Correspondiente a posibilidad de lograr unos tiempos de entrega de las soluciones de vivienda que cumplan con la necesidad del FONDO. Este concepto será emitido por el Sector Vivienda de acuerdo con el plan de acción y las metas de gestión de la Entidad.

Será aceptable el plazo si los tiempos de ejecución y los trámites que hacen parte del normal avance del proyecto y de la entrega de las viviendas se encuentran establecidos (sin tiempos indefinidos) y el tiempo de ejecución está dentro de los tiempos que permite la actuación para el cumplimiento del plan de gestión. Si se evidencian trámites o tiempos de desarrollo indefinidos que pudieren conllevar a demoras en el desarrollo del proyecto, pero que pudieren ser superados como condición previa a la contratación se podrá otorgar una valoración de aceptable condicionado, pero si se identifican tiempos de desarrollo no aceptables para las necesidades del plan de gestión o trámites o actividades indefinidas que no pudieren ser superadas previo a la contratación, entonces se valorará como no aceptable.

3.5.1.4 Obras adicionales

Se deberá realizar una identificación y consideración de los costos adicionales asociados a obras de mitigación u otro tipo de intervenciones requeridos para la funcionalidad del proyecto. El proponente de la vivienda o proyecto deberá presentar las obras de mitigación propuestas y debidamente costeadas, en concordancia con los estudios de amenaza y vulnerabilidad y demás estudios que pudieren soportar necesidades adicionales de infraestructura para la funcionalidad del proyecto. En el caso de las obras adicionales de mitigación, el equipo de la Subgerencia de Gestión del Riesgo será la encargada de conceptuar sobre la necesidad de las obras y la validación del costo de las mismas será realizado por el equipo del sector vivienda, con el apoyo de las demás áreas técnicas de la Entidad que considere necesario. En el caso de otras obras adicionales que se requieran para la funcionalidad del proyecto, el sector vivienda, apoyado en las áreas técnicas de la Entidad, emitirá un concepto sobre la necesidad y el costo de dichas obras.

Se considerará aceptable la vivienda o proyecto que no requiera el desarrollo de obras adicionales de mitigación o infraestructura adicional para la prestación de servicios públicos u otra infraestructura adicional. De requerirse alguna de estas obras o infraestructura, y siempre y cuando no supere los valores máximos posibles de reconocer por parte del Fondo (según las disposiciones expresadas en el numeral 1.2) la valoración será aceptable condicionado, pero si el valor supera el máximo posible a reconocer por parte el Fondo o involucra infraestructura u obras que no pudieren ser reconocidas la valoración será no aceptable.

3.5.2 Valoración Cuantitativa para la opción de vivienda.

Será realizada por el equipo del Sector Vivienda y corresponderá a la suma de los puntos obtenidos una vez calificados los siguientes aspectos:

3.5.2.1 Relación precio/área de la vivienda

Se otorgará un (1) punto por cada 0,05 de disminución en la relación precio/área establecido como base (actualmente correspondiente a 1,75 smmlv/m², 70smmlv/40m²). Para el cálculo el precio será expresado en smmlv y el área construida en m². Para el cálculo del precio/área base se usará el precio de la unidad de vivienda establecido en el numeral 1,2 dividido entre el número de metros cuadrados (m²)

mínimos establecidos en las condiciones técnicas del Instructivo Programa Nacional de Vivienda o la decisión que sobre el área mínima decidiera el Fondo. El puntaje se otorgará desde cero puntos hasta un máximo de 10 puntos.

3.5.2.2 Área de lote de la vivienda

Un (1) punto por cada cinco (5) m² a partir del área mínima (40m² o el valor vigente por Ley).

3.5.2.3 Área para desarrollo progresivo

Tres (3) puntos si la disponibilidad de dicha área está incluida dentro de la licencia y cero (0) puntos en el caso donde no lo estuviere.

3.5.2.4 Localización de la vivienda

Hasta tres (3) puntos de acuerdo con la siguiente valoración de conexión y cercanía a cabecera municipal y características de las vías de conexión, así:

- Ubicación lejana: Zona rural o, cuando estando dentro de la zona urbana o zona de expansión urbana, la conexión al centro urbano sea con vías no pavimentadas o con pavimentación en tramos. Puntaje cero (0) puntos.
- Ubicación cercana: Dentro del casco urbano o zona de expansión urbana y con vías pavimentadas en toda su conexión hasta el centro urbano. Puntaje tres (3) puntos.

3.5.2.5 Condiciones dotacionales y equipamiento

Correspondiente a la generación de infraestructura y equipamiento que proporciona el proyecto o la disponibilidad cercana de: centros de salud, escuelas y colegios, zonas o unidades deportivas. Hasta tres (3) puntos de acuerdo con la siguiente valoración de disponibilidad, así:

- Dotacionales disponibles: Hay acceso (mediante conexión vial) a un centro de salud (u hospital) y a una escuela o colegio (con primaria) y a zonas o unidad deportiva, a una distancia no mayor a 3 km. Si la vivienda o el proyecto cuenta con los tres dotacionales obtendrá un puntaje de tres (3) puntos.

Considerando que son tres componentes dotacionales: centro de salud (u hospital), escuela o colegio (con primaria) y zonas o unidad deportiva, se otorgará un punto por cada uno de los tres componentes que se pudieren verificar como disponibles para el proyecto de vivienda, de tal forma que la puntuación que se otorgue por este concepto podrá ser de cero(0) a tres (3) puntos, otorgando un punto por dotacional de salud, otro punto más por dotacional educativa y un tercer punto por dotacional en recreación y/o deporte.

3.5.2.6 Condición del acabado

Podrá tener una puntuación de máximo diez (10) puntos según los siguientes criterios:

- Acabado Mínimo (igual a lo mínimo normativo): se dará una asignación de 0 puntos de acuerdo con el Anexo Técnico del Sector Vivienda (definición de vivienda mínima en sus numerales C y D), que hace parte del instructivo 4-GYP-I-05.
- Acabado Mejorado (se identifican algunos acabados adicionales): se asignarán hasta 10 puntos al proyecto que ofrezca acabados internos adicionales teniendo en cuenta el ítem condiciones técnicas mínimas de las viviendas nuevas en el numeral 20 y 21 del denominado Anexo Técnico del Sector Vivienda (instructivo 4-GYP-I-05).

| TABLA DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE POR MATERIALES Y/O ACABADOS | | |
|--|--|----------------|
| Especificaciones | Características | Puntaje Máximo |
| 1* | Pañete, estuco y pintura (mínimo dos manos) en todos los muros de la unidad de vivienda (piso-techo), o acabado equivalente en los muros | 2 |
| 2* | Pañete en todos los muros de la unidad de vivienda (piso-techo), o acabado equivalente en los muros. | 1 |
| 3 | El suministro y la instalación de las puertas (con su cerradura) de las alcobas de las unidades de vivienda | 1 |
| 4 | Si la vivienda cuenta con un sistema de acondicionamiento térmico. Se entenderá como acondicionamiento térmico la aplicación técnica de elementos y/o acabados en muros y/o cubierta que ofrezcan beneficios térmicos, verificables en la especificación o ficha técnica del material o producto | 4 |
| 5 | Si la vivienda cuenta con un diseño bioclimático debidamente especificado, soportado y avalado por un profesional en esta materia (arquitecto bioclimático) | 3 |

3.5.2.7 Obras y/o costos adicionales

Se asignará un máximo de tres (3) puntos al proyecto que **no presente** un incremento en el valor de 70SMMLV¹⁴ resultante de las siguientes situaciones (u otras que pudieren tener el mismo efecto):

| Situaciones que implican obras y/o costos adicionales |
|--|
| Tratándose de viviendas urbanas nuevas que formen parte de proyectos cuyo desarrollo haya contemplado la habilitación de suelo y se requiera la construcción de infraestructura de servicios , en aplicación del Plan Nacional de Desarrollo vigente, Ley 1753 de 2015, artículo 90, el Decreto 1469 de 2010 |
| Si contando con la prestación de los servicios públicos, se requiera suministrarlos a través de la construcción de sistemas alternativos que garanticen la dotación del servicio al proyecto de reubicación que se pretende desarrollar, igualmente para los proyectos que se pretenden desarrollar, y para ser viable su construcción requieran de obras de mitigación |
| Zonas donde el acceso y traslado de los materiales de construcción representen un aumento significativo en el valor de la vivienda , asociados a la dificultad de transporte, almacenamiento, distribución y manejo, por la necesidad de efectuar 2 o más transbordos durante el recorrido, para lograr el destino final. Cuando se presenten planes de intervención en zonas de difícil acceso. |

Cuando se trate de adquisición de vivienda nueva ya terminada (vivienda nueva existente), la verificación de los aspectos a los que hace referencia la valoración cualitativa

¹⁴70SMMLV o el valor tope que sea establecido para el proceso de acuerdo con lo enunciado en el numeral 1.2 de este documento.

y cuantitativa (numerales 3.5.1. y 3.5.2 respectivamente) se realizará siempre mediante visita e inspección en el sitio y a las viviendas que serán objeto de la compraventa; en el caso de la vivienda sobre planos esta visita de inspección será opcional de acuerdo con el nivel de conocimiento y de suficiencia en la información que se obtenga del estudio de mercado. La visita deberá ser realizada por el(los) designado(s) técnicos(s) de la Subgerencia de Riesgos – Sector Vivienda y aquellos designados de apoyo que dicha Subgerencia acuerde con otras áreas de la Entidad para realizar las revisiones requeridas. Los resultados de la visita serán registrados en un informe o acta respectiva.

3.5.3 La Visita de Verificación Organizacional

Es un tercer elemento de validación el cual podrá ser aplicado y sumado a los criterios que conducen a la sugerencia de invitación o no de un oferente de una solución de vivienda. Respecto a ella, una vez recibidos los documentos y la información por parte del (los) ofertante(s) de la solución de vivienda, el FONDO podrá programar y efectuar una visita a la(s) oficina(s) administrativa del (los) oferente(s) de las soluciones de vivienda para aclarar dudas y verificar documentos y se emitirá un concepto de favorabilidad sobre la información entregada y la condición organizacional de cada “oferente” de las soluciones de vivienda.

El resultado de la visita de verificación organizacional hará parte del concepto de aceptabilidad y de la sugerencia como invitado para contratación. La visita se realizará en conjunto por miembros del equipo de la Subgerencia de Riesgos (equipo vivienda) y de la Subgerencia de Estructuración, o quien la Gerencia determine para tal fin.

3.6 Verificación de la incorporación del componente de amenaza y riesgo por parte del FONDO

En el marco de las funciones de la Subgerencia de Gestión del Riesgo, asociadas a promover, orientar, asesorar y velar porque las intervenciones del Fondo contribuyan a la reducción del riesgo de desastre, se realizará una verificación del estudio de amenaza y riesgo del proyecto presentado por el oferente, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- La Ley 1523 de 2012 (Política de Gestión del Riesgo), en su artículo 38, establece OBLIGATORIEDAD de incorporar los análisis de riesgo de desastres en los proyectos de inversión pública.
- La Ley 1931 de 2018 (Directrices para la gestión de Cambio Climático), artículo 23, establece la gestión del cambio climático en los proyectos de inversión pública. Artículo 25 articulación con la gestión del riesgo de desastres.
- El Manual operativo de gestión del riesgo del FONDO, establece la obligación de incluir los estudios de amenaza y riesgo como parte de la viabilidad técnica de los proyectos, incluyendo las condicionantes del diseño, es decir que TODOS LOS PROYECTOS DEBEN CONTAR CON EL ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO.
- La resolución 462 de 2017 Requisitos para licencias urbanísticas del Ministerio de Vivienda, establece en el artículo 2, literales a) y d), entre otros, sobre la presentación por parte del CONSTRUCTOR del plano con la identificación de las

zonas de amenaza, así como la presentación de los ESTUDIOS DE AMENAZA Y RIESGO.

Alcance de la verificación por parte de la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres:

- Verificar que el oferente del proyecto inmobiliario como parte de la información de soporte, anexe el estudio de amenaza y riesgo del proyecto.
- Validar que el estudio de amenaza y riesgo cumpla con los lineamientos del manual operativo de gestión del riesgo. En los casos que los proyectos se encuentren en zona rural, además del estudio de amenaza, el constructor debe anexar la certificación de la condición de amenaza y/o riesgo del lote y/o proyecto emitido por la Secretaría de Planeación Municipal.
- Visitar el proyecto en los casos que se considere necesario por la Subgerencia o a solicitud del sector para verificar de la información aportada formulando las observaciones y/o recomendaciones en caso de ser necesario

Los estudios a ser verificados corresponden a las amenazas hidro-climatológicas a saber: movimientos en masa, inundaciones, avenidas torrenciales, socavación lateral. Adicionalmente y con relación a la amenaza sísmica, cuando la vivienda o proyecto no cuente con el certificado respectivo de la supervisión independiente en el marco de las exigencias de la “Ley de Vivienda Segura”, se deberá aportar una certificación expedida por el ingeniero estructural del proyecto sobre el cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) vigente.

En todo caso el oferente del proyecto inmobiliario y/o constructor es responsable de la veracidad y calidad de los estudios de amenaza y riesgo presentados, así como de toda la documentación relacionada sobre la seguridad del proyecto, y es su responsabilidad las condiciones técnicas-constructivas y la estabilidad del bien. La resolución 462 de 2017 “Requisitos de licencias urbanísticas”, establece que los estudios deberán incluir el diseño de las medidas de mitigación en caso de requerirse y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.

4 ANEXOS

4.1 Modelos de comunicaciones

- [Modelo de publicación Web Estudio de Mercado Compraventas](#)
- [Estudio de Mercado Formato 1 - Modelo de carta de presentación](#)
- [Modelo de comunicación a los municipios](#)

4.2 Formatos

- [4-GPY-F-69 Info Proy Vivienda VIP](#)
- [8-GPT-F-08-16 EM Info Financiera Organizacional](#)
- [8-GPT-F-08-17 EM Descripción Proy Vivienda](#)
- [8-GPT-F-08-18 EM Experiencia Proponente VIP-VIS](#)