

INSTRUCTIVO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA PARA BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA NACIONAL DE REUBICACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LA ATENCIÓN DE HOGARES DAMNIFICADOS Y/O LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE

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

4-GPY-I-17. Versión 3.0, febrero 2024

Equipo Directivo Fondo Adaptación:

Helga María Rivas Ardila
Gerente (E)

Helga María Rivas Ardila
Subgerente de Gestión del Riesgo

Paola María Miranda Morales
Subgerente de Proyectos

Gerardo Andrés Trejos Ramírez
Subgerente de Estructuración (E)

Jorge Andrés Charry Gómez
Subgerente de Regiones

Diana Paola Páez Solano
Secretaria General (E)

Mario Delfín Ortiz Jiménez
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Cumplimiento (E)

Investigación y textos:

EQUIPO DE TRABAJO
Gestión de Hábitat - Sector Vivienda

Instructivo para la adquisición de vivienda usada para beneficiarios del programa nacional de reubicación y reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigable

Versión 3.0 febrero 2024, Bogotá D.C.

CONTROL DE CAMBIOS Y NOMENCLATURA

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
1.0	2020/10	Documento inicial
2.0	2023/01	Inclusión en el numeral 2.2.3. del punto referente al “Resultado del análisis de viabilidad y determinación de la vivienda usada a adquirir”. Modificación del numeral 3.1. en relación con el valor de la vivienda a fin de determinar límite máximo del precio a pagar por el Fondo en la adquisición de una vivienda usada que puede ser otorgada al hogar beneficiario en el marco del Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción de Vivienda, en razón a la definición y valores establecidos actualmente por Ley 1955 de 2019, Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”; por lo que, pasará de 70 SMMLV a 90 SMMLV. No obstante, en caso de modificarse el referido tope se tendrá en cuenta el establecido en la normativa vigente al momento de la adquisición de la vivienda. Esta disposición quedará establecida en el instructivo general del Programa Nacional de Vivienda. Modificación de numeral 3.2., en sentido de contemplar la figura jurídica de “pago a un tercero” en los términos señalados en el artículo 1643 del Código Civil, como mecanismo que la Entidad utilizará para el cumplimiento de las decisiones judiciales proferidas por los jueces de tutela a través de los cuales amparan el derecho fundamental a una vivienda digna.
3.0.	2024/02	Se ajusta el objetivo del instructivo teniendo en cuenta la posibilidad de postulación de los hogares beneficiarios. Se actualiza la información de los incisos 6 y 7 del Marco Normativo. Numeral 1.1. se actualiza incluyendo inciso segundo, en relación con la posibilidad de asignación del beneficio por compensación. Numeral 2.1.1. se incluyen los subnumerales 2.1.1.1 y 2.1.1.2. en relación con la documentación jurídica del vendedor propietario de la vivienda usada y del inmueble postulado, y sus requisitos. Numeral 2.2.1. Viabilidad Jurídica. Se ajusta redacción Se incluye el numeral 2.2.3. Disponibilidad Financiera que respalda la adquisición de la vivienda usada. Numeral 2.2.4. (actual). Se ajusta redacción en relación con el trámite a seguir una vez concluyan favorablemente las viabilidades. Numeral 3.1. se precisa el límite máximo del valor a reconocer Numeral 3.2. Se ajusta redacción y se incluye la NOTA. Numeral 4.1. Se complementan las definiciones incluyendo “Compra de Vivienda Usada” y “Compensación”.

Tabla de contenido

OBJETIVO	5
ALCANCE	5
MARCO NORMATIVO	5
1 CONDICIONES GENERALES	7
1.1 Ámbito de aplicación.....	7
1.2 Requisitos para acceder a la modalidad de vivienda usada	7
1.3 Postulación de la vivienda usada	8
2 IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LA VIVIENDA.....	8
2.1 Documentación que el postulante debe presentar	8
2.1.1 Documentación jurídica	8
2.1.1.1 Personas Jurídicas.....	8
2.1.1.2 Personas Natural.....	9
2.1.2 Documentación técnica	9
2.2 Análisis de la documentación	9
2.2.1 Viabilidad jurídica	9
2.2.2 Viabilidad técnica.....	9
2.2.3 Disponibilidad Financiera	10
2.2.4 Resultado del análisis de viabilidad y determinación de la vivienda usada a adquirir.....	10
3 CONSIDERACIONES PARA LA ADQUISICIÓN	10
3.1 Valor de la vivienda	10
3.2 Forma de pago	11
3.3 Documentos vinculantes	11
4 ANEXO TÉCNICO DE VIVIENDA USADA	11
4.1 Definiciones	12
4.2 Respecto a la documentación requerida.....	13
4.3 Condiciones técnicas mínimas	13

OBJETIVO

Establecer los lineamientos para llevar a cabo el proceso de identificación, selección y Adquisición de vivienda usada para beneficiarios del “Programa Nacional de Reubicación y reconstrucción de vivienda para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigable afectados por los eventos derivados del fenómeno de la Niña 2010-2011”, a través de postulación que hagan los mismos hogares beneficiarios como mecanismo de solución para la concreción de su derecho a una vivienda digna.

ALCANCE

El Fondo Adaptación es el encargado de establecer los criterios de ejecución del *“Programa nacional de reubicación y reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigable afectadas por los eventos derivados del fenómeno de La Niña 2010-2011”* y de fijar los procedimientos que de acuerdo con los marcos normativos de la Legislación Colombiana y con las facultades dadas desde su creación, le permitan cumplir con su misión de proveer de una solución de vivienda a los hogares que con ocasión de los eventos generados por el fenómeno de La Niña 2010 – 2011, vieron destruida su vivienda.

Es así como, entre las modalidades de intervención de vivienda definidas se encuentra no solo la reconstrucción en sitio sino también la reubicación, la cual comprende la construcción de vivienda nueva, y la adquisición de vivienda nueva, sobre planos o usada.

La adquisición de vivienda usada es entendida como “aquella que cuente con acto traslativo a nombre del vendedor en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, al folio de matrícula inmobiliaria de la vivienda del caso¹”, y con la cual el Fondo busca dar celeridad a la atención de familias damnificadas.

El presente instructivo es un documento que estará sujeto a actualización y complementación, de acuerdo con las necesidades o requerimientos que se presenten.

MARCO NORMATIVO

Mediante el Decreto 4819 del 29 de diciembre de 2010, se creó el Fondo Adaptación como una entidad descentralizada del orden nacional con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el objeto de atender la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el Fenómeno de la Niña 2010-2011 entre ellas, la infraestructura de vivienda.

Es así que el “Programa Nacional de Reubicación y Reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en zonas de alto riesgo no mitigable afectadas por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010-2011”, fue desarrollado con fundamento en lo ordenado en el parágrafo 2º del artículo 5º del Decreto 4702 de 2010, mediante el cual se modificó el Decreto Ley 919 de 1989, y que para el caso en particular estableció: “para efectos de superar la situación de desastre y emergencia económica, social y ecológica declarada mediante el Decreto 4580 de 2010, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, en coordinación con las entidades y

¹ numeral 42 ítem conceptos aplicables del Instructivo General Programa Nacional de Vivienda

organismos que determine el Gobierno Nacional, realizará un censo único nacional de damnificados por el Fenómeno de la niña 2010-2011, que se actualizará periódicamente a fin de precisar la población que debe ser atendida”. Por su parte, el artículo 3° del Decreto 4830 de 2010 aclaró que las referencias del Decreto 4702 de 2010 pertenecen al Registro Único de Damnificados por la Emergencia Invernal.

El Consejo Directivo del Fondo Adaptación en sesión n.º 007 del 24 de noviembre de 2011 aprobó y priorizó el proyecto: *“PROGRAMA NACIONAL DE REUBICACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA LA ATENCIÓN DE HOGARES DAMNIFICADOS O LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE AFECTADAS POR LOS EVENTOS DERIVADOS DEL FENÓMENO DE LA NIÑA 2010-2011”*, (postulación n.º 187 1), que tiene por propósito proveer soluciones de vivienda a: (i) población afectada (registrada en la base de datos REUNIDOS); (ii) propietarios, poseedores de viviendas destruidas o poseedores de baldíos con viviendas afectadas; y (iii) aquellas comunidades localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable afectadas por el fenómeno de La Niña 2010-2011. (Postulación nro. 187).

Mediante la Resolución 340 del 29 de abril de 2015, se estableció la manera en la cual se adoptaron los lineamientos para la ejecución del citado programa, esto es, a través de instructivos los cuales son aplicables a todos los actores que participan en la ejecución de este.

Entre tales documentos, se encuentra el Instructivo General Programa Nacional De Vivienda, el cual establece los lineamientos generales que permiten llevar a cabo el proceso de intervención de las viviendas destruidas reportadas en el Registro Único de Damnificados, y sirve como una guía de operaciones, con lo cual se pretende, entre otras cosas, buscar alternativas que permiten al Fondo Adaptación cumplir con las ordenes judiciales impuestas previamente.

En atención a que la Entidad no cuenta con la totalidad de recursos para atender a las familias damnificadas que hacen parte del Programa Nacional De Vivienda, correspondiente a 18.915 núcleos familiares (metas establecidas en el documento CONPES 3776 de 2013) los cuales se dividen en 14.038 en modalidad de reubicación y 4.880 en modalidad de reconstrucción que hacen falta dentro del Programa Nacional de Vivienda ola invernal 2010-201, registros que no cuentan con asignación presupuestal. Es así como algunos beneficiarios interpusieron acciones constitucionales que fueron amparados por fallos judiciales favorables para proteger el derecho a la vivienda digna, los cuales deben ser priorizados atendiendo los principios de eficacia, economía y celeridad a que hace referencia el artículo 209 de la Constitución Política. Así como también, algunos beneficiarios que hacían parte de contratos que se incumplieron y que se encuentran en procesos judiciales pendientes de resolver.

A la fecha, la Entidad cuenta con un total de 42 tutelas en cumplimiento que corresponden a 305 damnificados, de las cuales el 100% conciernen al Sector Vivienda; por lo tanto, con el fin de implementar mecanismos que permitan para el efectivo cumplimiento de las decisiones judiciales en materia tutelar en corto tiempo, es preciso expedir el lineamiento de adquisición de vivienda usada.

1 CONDICIONES GENERALES

1.1 Ámbito de aplicación

La adquisición de vivienda usada podrá ser tenida en cuenta como mecanismo para atender las necesidades de provisión de vivienda para beneficiarios del Programa Nacional de Vivienda - Ola Invernal 2010-2011, que cuentan con fallo favorable derivado de una acción constitucional y para los beneficiarios que postulen la vivienda usada como alternativa de compensación por la pérdida total de su vivienda; lo anterior, sin perjuicio de agotar previamente, todas y cada una de las posibilidades que se tienen para la adquisición de una vivienda nueva.

El Fondo podrá adelantar todas las actuaciones administrativas necesarias para la asignación del beneficio de vivienda por compensación a través del cual, se proceda al reconocimiento y pago del mismo para materializar la adquisición de la vivienda usada a favor del beneficiario del “Programa nacional de reubicación y reconstrucción de viviendas para la atención de hogares damnificados y/o localizados en las zonas de alto riesgo no mitigable, afectadas por los eventos generados por el fenómeno de La Niña 2010 – 2011”.

1.2 Requisitos para acceder a la modalidad de vivienda usada

Podrán acceder a la provisión de vivienda en la modalidad de usada quienes acrediten:

- Fallo favorable del beneficiario accionante para el cumplimiento de asignación de vivienda²
- No haber recibido un beneficio u otros subsidios de vivienda por parte de otra entidad o programa³.
- Postulación expresa de la vivienda usada.
- Ninguno de los miembros del hogar beneficiario debe ser propietario de una vivienda

1.2.1. Requisitos para acceder a la modalidad de postulación de vivienda usada por compensación

- La vivienda debe figurar como pérdida total en el Registro Único de Damnificados “Reunidos”.
- No haber recibido un beneficio u otros subsidios de vivienda por parte de otra entidad o programa⁴
- Estar incluido en un plan de intervención del Fondo Adaptación que se encuentre aun sin atención.
- La vivienda postulada debe contar con viabilidad técnica, jurídica y disponibilidad financiera expedida por el sector vivienda.
- Ninguno de los miembros del hogar beneficiario debe ser propietario de una vivienda

² “Acto procesal, consistente en el pronunciamiento de un juez o magistrado o tribunal en el cual se resuelven las pretensiones en un proceso. (...)” tomado en <https://www.corteconstitucional.gov.co/inicio/glosario.php>

³ De conformidad con el artículo 19 del Decreto 739 de 2021 el cual modificó los literales c) y d) del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

⁴ De conformidad con el artículo 19 del Decreto 739 de 2021 el cual modificó los literales c) y d) del artículo 2.1.1.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

1.3 Postulación de la vivienda usada

La postulación de la vivienda usada la realiza directamente el beneficiario accionante o la entidad territorial donde resida el beneficiario pendiente de atención, mediante comunicación dirigida al Fondo Adaptación, en la cual se deberá incluir los datos de identificación del inmueble de interés y las características generales de este.

En todo caso, se deberá tener en cuenta las características técnicas mínimas con las que debe contar la vivienda postulada y que han sido previstas por el Fondo Adaptación en el instructivo del Programa Nacional de Vivienda.

La postulación de la vivienda usada deberá señalar expresamente la siguiente información además de anexar la documentación respectiva:

- Identificación del inmueble que se pretende adquirir
- Ubicación del inmueble que se pretende adquirir
- Área total del inmueble
- Valor de venta
- Documentación técnica
- Documentación jurídica

2 IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE LA VIVIENDA

2.1 Documentación que el postulante debe presentar

2.1.1 Documentación jurídica

Junto a la comunicación de postulación, el postulante deberá aportar como mínimo los siguientes documentos del vendedor propietario de la vivienda usada y del inmueble:

2.1.1.1 Personas Jurídicas

- Copia de la cédula de ciudadanía del propietario
- Registro Único Tributario – RUT
- Certificado de existencia y representación legal (persona jurídica)
- Certificado de libertad y tradición del inmueble con una vigencia no mayor a 30 días calendario
- Escritura pública de adquisición
- Poder autenticado en notaría, en caso de que la negociación se lleve a cabo por medio de apoderado
- Copia de la cédula de ciudadanía del apoderado, cuando se actué a través de este
- Oferta para la venta del inmueble suscrita por el vendedor propietario de la vivienda
- Certificado de paz y salvo predial, cuando aplique
- Certificado catastral expedido por la autoridad competente
- Copia de recibo de servicios públicos

2.1.1.2 Personas Natural

- Copia de la cédula de ciudadanía del propietario
- Certificado de libertad y tradición del inmueble con una vigencia no mayor a 30 días calendario
- Escritura pública de adquisición por parte del vendedor
- Certificado de paz y salvo predial, cuando aplique
- Certificado catastral expedido por la autoridad competente
- Copia de recibo de servicios públicos

2.1.2 Documentación técnica

El postulante deberá aportar, como mínimo, los siguientes documentos de carácter técnico de la vivienda usada:

- Acceso a servicios públicos domiciliarios básicos: Copia de recibo de servicios públicos del inmueble (acueducto, alcantarillado, aseo y energía)
- Condición de amenaza y/o riesgo de la vivienda (certificado de que la vivienda está localizada en área urbana, rural o de expansión urbana, y no se encuentra en zona de riesgo, la cual deberá ser expedida por la Oficina de Planeación del ente territorial o quien haga sus veces).
- Certificado de que la vivienda se encuentra localizada en una zona legalizada urbanísticamente, cuando aplique
- Documento que acredite el uso residencial del inmueble
- Registro fotográfico de la vivienda, que como mínimo se pueda evidenciar la fachada con su número de dirección, calle de acceso con vecinos, y cerramiento, así como un registro fotográfico interno como mínimo de la cocina, baño, habitación y patio, este último si lo tuviere
- En caso de que la vivienda usada a adquirir cuente con Licencia de Urbanismo y/o Construcción, o Licencia de Reconocimiento, la misma se deberá aportar.

2.2 Análisis de la documentación

Teniendo en cuenta lo anterior, el Fondo Adaptación revisará la documentación e información aportada por el postulante que conlleve a establecer una viabilidad jurídica y técnica de la adquisición de la vivienda usada; así mismo, podrá realizar visitas al inmueble de la cual se dejará el correspondiente informe de comisión.

2.2.1 Viabilidad jurídica

La viabilidad jurídica será emitida por el Sector Vivienda previa revisión, de la que concluirá el proceso como jurídicamente viable o jurídicamente no viable, debidamente motivado.

2.2.2 Viabilidad técnica

La viabilidad técnica será emitida por el equipo conformado por el Sector Vivienda y/o macroproyecto, y/o las Subgerencias de Estructuración y Gestión del Riesgo (o aquel que la Gerencia del Fondo Adaptación determine), quienes revisarán la información aportada, y

de considerarlo necesario, podrán efectuar observaciones y solicitar información que permita determinar con claridad las condiciones técnicas de la vivienda a ser adquirida. Adicionalmente, deberán generar un informe técnico con ocasión de la visita realizada al inmueble, donde se dejará la constancia de las condiciones de habitabilidad, las cuales deberán cumplir como mínimo con lo previsto en el Anexo Técnico de Vivienda Usada. Como conclusión, se deberá emitir un concepto que corresponderá a técnicamente viable o técnicamente no viable, debidamente motivado.

2.2.3 Disponibilidad Financiera

El sector vivienda solicitará al equipo de trabajo de Gestión Financiera de la entidad, la expedición de una constancia de disponibilidad de recursos – CDR, que respaldará la adquisición de vivienda usada y determinará la viabilidad financiera del proceso.

2.2.4 Resultado del análisis de viabilidad y determinación de la vivienda usada a adquirir

Como resultado de las viabilidades anteriores, y siempre que las mismas sean favorables, el líder del Sector Vivienda determinará la posibilidad de atender la necesidad con la vivienda usada, en cuyo caso, iniciará el trámite para la compraventa del inmueble, cuando el vendedor sea persona jurídica, o, gestionará el reconocimiento económico por compensación para ser aplicado directamente a la vivienda postulada por el beneficiario que ha adelantado tal postulación como persona natural, valor que será entregado al vendedor de la vivienda usada por parte del Fondo Adaptación en los términos previstos en el artículo 1630 del Código Civil.

3 CONSIDERACIONES PARA LA ADQUISICIÓN

3.1 Valor de la vivienda

El valor a reconocer por parte del Fondo Adaptación por vivienda usada atenderá los límites máximos establecidos en el Instructivo General del Programa Nacional de Vivienda.

Para establecer el valor del inmueble se tendrá en cuenta el valor que arroje el avalúo comercial; siempre y cuando este no supere el límite máximo del precio de la vivienda establecido en el instructivo general Programa Nacional de Vivienda.

El avalúo deberá ser realizado por un evaluador (persona natural o jurídica) inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores (ERA), el cual deberá contener, entre otras, la siguiente información:

- Características del inmueble
- Información jurídica y de titulación
- Datos urbanísticos del sector
- Descripción de servicios e infraestructura
- Consideraciones de acabados
- Consideraciones de usos y localización
- Metodologías aplicadas
- Memorias de los cálculos realizados

- Estimaciones sobre valorización
- Avalúo comercial (valor del inmueble)
- Registro fotográfico de la visita
- Anexos de documentos urbanísticos consultados

Los gastos correspondientes a escrituración y registro serán sufragados conforme con la normativa vigente.

3.2 Forma de pago

El Fondo Adaptación pagará el valor de la vivienda, atendiendo el límite máximo del precio de la vivienda establecido en el instructivo general Programa Nacional de Vivienda, previa verificación y aprobación de los siguientes documentos:

- Acta de recibo a satisfacción por parte del beneficiario: Documento de entrega del bien inmueble de parte del vendedor al beneficiario (según formato anexo Fondo Adaptación)
- Escritura pública de compraventa de la vivienda a favor del beneficiario y entrega al Fondo Adaptación de la copia respectiva
- Entrega al Fondo Adaptación del certificado de tradición y libertad respectivo, en el cual conste la anotación de la escritura pública de compraventa emitido por la Oficina de Registro y de Instrumentos Públicos competente
- Recibos de pago correspondiente a los gastos notariales (escrituración y registro, retención en la fuente y demás que sea aplicables)

Nota. En caso de que el valor comercial de la vivienda supere el límite máximo para vivienda VIP establecido en el instructivo General del Adquisición de vivienda, el postulante-beneficiario, tendrá la posibilidad de pagar la diferencia. En todo caso, el valor de la vivienda no podrá superar el tope del valor de la vivienda VIS

3.3 Documentos vinculantes

Para la adquisición de vivienda usada se deberá tener en cuenta, entre otros, los instructivos relacionados con la provisión, uso de las viviendas y obligaciones de gestión propias del contratista y beneficiario accionante:

- 4-GPY-I-05 Instructivo General Programa Nacional de Vivienda y sus anexos
- 4-GPY-I-06 Criterios de Intervención
- 4-GPY-I-07 Instructivo de Tenencia
- 4-GPY-I-09 Instructivo para Estructuración y Aprobación de Planes de Intervención
- 4-GPY-M-04 Manual Operativo de Gestión de Riesgos
- Anexo técnico de vivienda usada

4 ANEXO TÉCNICO DE VIVIENDA USADA

A través del documento se pretende dar claridad sobre los términos usados en el presente procedimiento.

4.1 Definiciones

Entes territoriales: Los departamentos y municipios son instituciones públicas cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población de su respectivo territorio.

Elegible: Persona damnificada por el Fenómeno de la Niña 2010-2011, que cumple con los requisitos establecidos por el Fondo para ser beneficiario de una solución de vivienda.

Compra de Vivienda Usada. Es la modalidad que permite adquirir por parte del Operador Zonal, o del Fondo Adaptación, una vivienda usada, entendiéndose por ésta, aquella que cuente con acto traslativo a nombre del vendedor en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, al folio de matrícula inmobiliaria de la vivienda del caso.

Verificación: Dadas las particularidades del Registro Único de Damnificados, es necesario que la intervención del Fondo comience con una verificación de la información allí reportada. Esto permitirá garantizar una focalización adecuada, en quienes realmente cumplen las condiciones para ser atendidos por el Fondo, de acuerdo con la misión y competencia que tiene la entidad.

Propietario: Que tiene derecho sobre la propiedad, es decir, puede demostrar la legalidad y posesión de la vivienda.

REUNIDOS: Censo único de Damnificados por el Fenómeno de la Niña 2010-2011 realizado por el DANE en coordinación con las entidades del Gobierno Nacional.

Compensación: Reconocimiento económico hasta el límite del valor de vivienda VIP establecido en el Instructivo General Programa Nacional de Vivienda, al beneficiario que cumpla los requisitos establecidos en el numeral 1.2 del presente instructivo.

Rural disperso: Según el Departamento Nacional de Planeación – DNP – y el DANE, se entiende como zona rural el espacio comprendido entre el límite de la cabecera municipal o suelo urbano (incluidas las áreas de expansión urbana) y el límite municipal. En la zona rural se distinguen dos (2) clases de asentamientos: los centros poblados o población nucleada, concentrada en caseríos o conjuntos de máximo 500 habitantes y por lo menos 20 viviendas, separadas por paredes, muros, cercas o huertas; y el segundo, el de población dispersa, constituido por fincas y viviendas dispersas separadas, entre otros, por áreas cultivadas, prados, bosques, potreros, carreteras o caminos.

Urbano: De acuerdo con los conceptos básicos definidos por el Departamento Nacional de Estadística – DANE – “el área urbana se caracteriza por estar conformada por conjuntos de edificaciones y estructuras contiguas agrupadas en manzanas, las cuales están delimitadas por calles, carreras o avenidas, principalmente. Cuenta por lo general, con dotación de servicios esenciales tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, hospitales, y colegios, entre otros. En esta categoría están incluidas las ciudades capitales y las cabeceras municipales restantes”.

Protocolización: Documento ante Notario Público, en el cual consta el acta de entrega del bien, el cual certifica la legalidad y existencia de este.

Proyecto de vivienda: Conjunto de actividades que permiten al constructor proveer uno o varias soluciones de vivienda, de manera concentrada o dispersa, de acuerdo con las diversas modalidades contempladas en el presente Anexo.

Solución de vivienda: Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permiten a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias, satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, destinada por una persona o un grupo de personas como espacio de convivencia y dormitorio. Dichas soluciones deberán ser sujeto de transferencia de dominio al hogar elegible o de declaración de construcción. Vivienda mínima: Se trata de la solución de vivienda que deberá contemplar como mínimo:

- La provisión de los servicios públicos
- Una edificación conformada por: i) Un espacio múltiple (sala - comedor), ii) Un espacio para la preparación de alimentos con mesón y lavaplatos. iii) un baño con ducha, lavamanos y sanitario que no presente fisuras ni fugas. iv) Un sitio para el lavado de ropas incluido lavadero. v) y como mínimo dos alcobas para dormir
- El área mínima será de 40 m² construidos

4.2 Respecto a la documentación requerida

Es en virtud de los principios de buena fe y responsabilidad, que las autoridades y los particulares que suscriben o expiden los documentos soporte, presumen el comportamiento leal y fiel en el ejercicio de sus competencias. Además, son autónomos en el ejercicio de sus funciones, asumen las consecuencias por sus decisiones y omisiones, disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a terceros. En tal sentido el Fondo Adaptación no será responsable por los documentos, licencias, permisos, certificaciones y demás documentos que expidan los entes competentes en el cumplimiento de sus funciones.

4.3 Condiciones técnicas mínimas

Aquí se establecen las especificaciones mínimas que deben cumplir las soluciones de vivienda para la atención de los beneficiarios, así:

- Las viviendas deben estar ubicadas en barrios legalizados y entregarse urbanizadas, es decir, deben contar con espacios públicos y privados y obras de infraestructura de servicios públicos y de vías, andenes y sardineles, que permitan el acceso a la vivienda.
- En donde las circunstancias específicas de algunas zonas del país, tanto rurales como urbanas, no cuenten con la infraestructura de servicios públicos básicos, podrá suplirse mediante la implementación de un medio alternativo para el suministro del servicio de acuerdo con las condiciones de lo existente en la zona, el cual deberá estar autorizado por el Ente Territorial o a quien corresponda.
- Para el caso de las viviendas rurales no aplica lo referente a espacios públicos, vías, andenes y sardineles.
- Las zonas húmedas para ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero deben estar enchapadas con cerámica así:
 - Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1,80 mts.

- Enchape en la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1,80 mts o pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad
 - Enchape de piso del baño completo
 - Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido
 - Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la parte superior de este
-
- El lavamanos, ducha, lavaplatos y lavadero debe contar con su respectiva grifería y aparato sanitario.
 - El baño debe contar con ventilación (ventana o ducto).
 - Tanque de almacenamiento de agua potable cuando se requiera para el suministro del servicio.
 - Los muros deben ir en mampostería o concreto a la vista o cualquier otro acabado que tenga iguales o mejores condiciones de acabado y durabilidad. Que los mismos no se encuentren en estado de deterioro que pongan en riesgo su estabilidad (fisuras y/o humedad).
 - La ventanería debe contar con sus respectivos vidrios en buen estado y correcto funcionamiento.
 - Las instalaciones eléctricas, incluyendo materiales, puntos aparatos, tomas, salidas de iluminación, entre otros deben estar en buen estado y correcto funcionamiento.
 - Los pisos como mínimo deben estar en concreto a la vista allanado, nivelado, liso y apto para uso. Estos no deben presentar fisuras.
 - La cubierta debe ser de materiales resistentes a la humedad (fibrocemento, barro, tipo Eternit, entre otros), la cual debe estar estable e integrada a la estructura que corresponda.
 - En caso de que la cubierta sea en concreto se verificará que no tenga fisuras o humedad. Adicionalmente, deberá contar con algún elemento que garantice impermeabilidad y la correcta evacuación.
 - La vivienda debe contar con al menos 2 puertas, con sus respectivos marcos y cerradura así: Una puerta para el acceso principal, en madera sellada o metálica y una puerta en el baño. Cuando el diseño arquitectónico establezca una salida posterior, esta debe contar con su respectiva puerta.
 - Deberá contar con los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales con los respectivos medidores y contadores. En donde las circunstancias específicas de algunas zonas del país, tanto rurales como urbanas, no cuenten con la infraestructura de servicios públicos básicos, podrá suplirse mediante la implementación de un medio alternativo para el suministro del servicio de acuerdo con las condiciones de lo existente en la zona.
 - Certificado de paz y salvo de servicios públicos que no sean compartidos con otro inmueble. Se podrá certificar con los últimos recibos de servicios públicos pagados.
 - Documento de entendimiento a través del cual la familia elegible acepta plenamente el inmueble ofertado y donde se detalla el estado, acabados y año de antigüedad del inmueble. De igual forma, exonera al Fondo Adaptación por fallas en la construcción y/o vicios ocultos que resulten sobrevinientes a la entrega del bien inmueble.