



Fondo Adaptación

**INSTRUCTIVO GENERAL  
PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

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

4-GPY-I-05. Versión 8.0, 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 general programa nacional de vivienda.  
Versión 8.0, febrero 2024, Bogotá D.C.**

### CONTROL DE CAMBIOS Y NOMENCLATURA

VERSIÓN	FECHA	DESCRIPCIÓN
1.0	2015/04	Documento inicial
2.0	2015/10	Ajustes efectuados acorde a la numeración anotada en la versión 1.0 de fecha, 2015/04 del Instructivo General.
3.0	2016/05	<p>Ajuste parcial efectuado a la numeración del Instructivo General Código 13-03-I-02 versión 2. Bogotá, octubre 2015, respecto del numeral 6.2. VALORES DE LAS VIVIENDAS POR MODALIDAD Y TIPOLOGÍA, ítem 6.2.1. Reubicación de vivienda urbana – nueva (compra, construcción) o usada. Se modifican los párrafos 53, 54 y 64.</p> <p>Párrafo 53 versión 2. Se modifica lo relacionado con el tema de la actualización de vigencias de los valores de las soluciones de viviendas contratadas en 2015.</p> <p>Párrafo 54 versión 2. Se precisa el número de la ley del Plan Nacional de Desarrollo vigente, ley 1753 de 2015.</p> <p>Párrafo 64 versión 2. Se incluye el texto con ajuste en el tema de las entregas de soluciones de viviendas.</p>
4.0	2019/01	<p>Párrafo 36 Solicitud durante la estructuración de EOT o POT</p> <p>Párrafo 56 Acompañamiento a familias por cambio de reconstrucción a reubicación y seguimiento de gestión social</p> <p>Párrafo 70 Entrega de viviendas en caso de reubicación</p>
5.0	2019/10	<p>Numerales 1.2, 1.3, y 2. Condiciones para contratistas directos del Fondo Adaptación.</p> <p>Numerales 6.1 y 6.3 Condiciones para reportar terminación y entrega de viviendas.</p>
6.0	2020/06	<p>Numeral 12. Se amplía la redacción de forma que se incluyan todos esquemas de operación que ha venido y podría emplear el FONDO y se crea y referencia el <i>Instructivo para la Provisión de vivienda en la modalidad contractual de Compraventa de Vivienda Nueva</i></p> <p>Numeral 19. Se modifica el texto enfocándolo en definir el rol de contratista.</p>
7.0	2023/01	<p>Modificar el numeral 6.2.1 Reubicación de vivienda urbana – nueva (compra, construcción) o usada, en relación con el valor de la unidad de la vivienda a fin de determinar límite máximo del precio a pagar por el Fondo en la adquisición de una vivienda nueva o 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</p>

		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
8.0	2024/02	<p>Se ajusta el numeral 10, en relación con la forma cómo podrá ser actualizado el presente documento y sus derivados, toda vez que hacen parte integral del Sistema de Gestión de Calidad.</p> <p>Se modifica el numeral 12, en el sentido de incluir el último inciso en un numeral nuevo de independiente, por lo que se crea el numeral 13, con la adquisición de las viviendas ya sean nueva o usadas, para lo cual se dará aplicación al Instructivo para la Provisión de Vivienda en la modalidad contractual de Compraventa de Vivienda Nueva o al 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 afectados por eventos derivados del fenómeno del a Niña 2010-2011” y las normas que lo complemente, modifiquen o sustituya.</p> <p>Numeral 14 (actual), se complementa en el sentido que precisar que los hogares beneficiarios del programa son aquellos que vieron destruida su vivienda de manera total.</p> <p>Numeral 32 (actual), se incluye el numeral v) entre los tipos de intervenciones.</p> <p>Numeral 56 (actual), se incluye al VENDEDOR, entre los sujetos a quien se puede reconocer el valor de la vivienda nueva o usada.</p>

## Tabla de contenido

1	INTRODUCCIÓN.....	6
1.1	Objetivo del Instructivo .....	7
1.2	Esquema de Operación .....	7
1.2.1	Definición Roles de los Actores .....	8
2	MARCO NORMATIVO .....	10
3	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN .....	13
4	CRITERIOS TÉCNICOS SECTORIALES .....	13
5	MODALIDADES DE INTERVENCIÓN DE VIVIENDA .....	13
5.1	Conceptos Aplicables.....	14
6	INTERVENCIÓN EN EL SECTOR VIVIENDA .....	15
6.1	Estrategia de Intervención .....	15
6.1.1	Fase Verificación de la Demanda (validación de reunidos) e Identificación de Oferta .....	16
6.1.2	Fase Plan de Intervención / Fase Preconstrucción.....	16
6.1.3	Fase Gestión social y socialización .....	17
6.2	Valores de las Viviendas por Modalidad y Tipología.....	17
6.2.1	Reubicación de Vivienda Urbana - Nueva (Compra, Construcción) o Usada. .	17
6.2.2	Reconstrucción de vivienda Urbana. ....	18
6.2.3	Reconstrucción de Vivienda Rural – Rural Dispersa .....	18
6.3	Selección de los Beneficiarios y Entrega de las Viviendas .....	18
6.4	Legalización de las Soluciones de Vivienda .....	20
7	ESQUEMA OPERATIVO PARA LA EJECUCIÓN.....	21
7.1	Gestión Financiera .....	21
7.2	Gestión de Información.....	22
7.3	Informes y Documentos Sujetos de Aprobación.....	22
7.3.1	Informes asociados a los pagos de Costos de Verificación, Administrativos y Honorarios.....	22
7.3.2	Otros documentos para aprobación del interventor/Supervisor .....	23

## 1 INTRODUCCIÓN

1. El fenómeno de La Niña, que tuvo lugar entre el 10 de abril de 2010 y el 30 de junio de 2011, ocasionó las lluvias más intensas y abundantes registradas en la historia del país, sobre todo en las regiones caribe, andina y pacífica. Además, ocasionó la ausencia de la usual temporada seca de mitad de año en el norte y centro de la región andina.
2. Las severas inundaciones y deslizamientos generaron daños en las vías rurales y urbanas, pérdidas de zonas agrícolas, destrucción de centros educativos, hospitales, viviendas e infraestructura de servicios públicos. Se calcula que casi 4 millones de personas se vieron afectadas, 28 de los 32 departamentos del país sufrieron los efectos de las lluvias, más de 100.000 familias reportaron sus viviendas como destruidas y más de 2.000 sedes educativas fueron afectadas. En fin, los daños sociales, económicos y ambientales resultaron ser incalculables.
3. Mediante el Decreto 4580 del 7 de diciembre de 2010, y con base en el artículo 215 de la Constitución Política, el Gobierno Nacional declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional, por razón de grave calamidad pública y creó la Gerencia del Fondo Nacional de Calamidades como una “cuenta”, denominada Sub Cuenta Colombia Humanitaria, sujeta a cumplir con las disposiciones de algunas normas modificadas del Decreto 919 de 1989 y normas de excepcionalidad para la fase I y II, denominadas de atención humanitaria y rehabilitación, respectivamente.
4. Una vez declarado el estado de emergencia, 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, denominada fase III.
5. De conformidad con las disposiciones del artículo 1 del Decreto 4819 del 29 de diciembre de 2010, en concordancia con las del artículo 5, de la Resolución 3A de 2011, al Fondo Adaptación le corresponde la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de “La Niña”, mediante, entre otras acciones, la identificación, estructuración y gestión de proyectos.
6. De acuerdo con el Plan de Acción Específico para el manejo de la emergencia, corresponde al Fondo Adaptación intervenir en 3 de los 5 ejes estructurantes de atención, a saber: Infraestructura, Desarrollo Económico y Sostenibilidad Ambiental. En aras de dar mayor operatividad a esta tarea, el Consejo Directivo del Fondo Adaptación decidió dividir las inversiones del Fondo en 8 sectores estratégicos, entre los cuales se encuentra vivienda.
7. Como parte de esta tarea, se hace necesario contar con una metodología que permita la implementación de los proyectos del sector vivienda, en particular, en lo

relacionado con la atención de las viviendas registradas como destruidas en el Registro Único de Damnificados “Reunidos” dentro 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 afectados por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 -2011”.

### 1.1 Objetivo del Instructivo

8. Establecer los lineamientos generales que permitan llevar a cabo el proceso de intervención de las viviendas destruidas reportadas en el Registro Único de Damnificados, sirviendo como una guía de operaciones a los actores involucrados.
9. Su alcance se enmarca dentro de las obligaciones pactadas con los Operadores Zonales y contratistas directos del FONDO y de los requerimientos técnicos que se deberán tener en cuenta para la realización de las siguientes actividades:
  - a. El cierre del proceso de verificación del Registro Único de Damnificados.
  - b. La elaboración y aprobación de Planes de Intervención/Proyectos.
  - c. La provisión de soluciones de vivienda para los beneficiarios del Fondo Adaptación.
10. El presente instructivo, es un documento presente en el Sistema de Gestión de Calidad del Fondo Adaptación que está sujeto a la mejora continua, de acuerdo con las necesidades o requerimientos técnicos, financieros o jurídicos que se presenten durante el ciclo de vida del proyecto. La actualización o complementos de este programa de realizará a través del desarrollo de instructivos específicos en donde se determinará su alcance, así como sus procedimientos de acuerdo con las características diferenciales que lleven a la entidad a la provisión de soluciones de vivienda para los beneficiarios del Fondo Adaptación, los cuales harán parte integral del presente documento, a través de los pasos establecidos en la Política de Calidad de la Entidad.

### 1.2 Esquema de Operación

11. La operación del Programa Nacional de Vivienda, está conformada por los siguientes actores: El Fondo Adaptación, los Operadores Zonales, la Interventoría Contractual, los contratistas del Fondo y sus interventorías, y se desarrolla bajo un esquema en el que tanto la gestión de los Operadores Zonales como la de las Interventorías cuenta con el seguimiento y control por parte de la Supervisión de FONDO y éste a su vez será regulado por una Auditoría Técnica Integral – ATIP, quien rinde informe a la Gerencia del Fondo.
12. Los contratistas de obra que seleccione el FONDO para la ejecución y entrega de viviendas deberán contar con un interventor de obra que realice el seguimiento a la ejecución del contrato y, respecto de estos últimos, el FONDO realizará de manera directa la supervisión.

13. Así mismo el FONDO podrá contratar directamente la adquisición de vivienda (nueva o usada), caso en el cual se deberá garantizar el debido control y seguimiento sobre la ejecución del contrato de compraventa, en los términos previstos en la Ley 1474 de 2011, en el documento de "Lineamientos de Supervisión e Interventoría" del FONDO y, en lo dispuesto en el Instructivo para la Provisión de Vivienda en la modalidad contractual de Compraventa de Vivienda Nueva (4-GPY-I-15), y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

A su turno, para la compra de vivienda usada, se aplicará lo dispuesto en el Instructivo "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 afectados por eventos derivados del fenómeno del Niña 2010-2011" (4-GPY-I-17), y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

#### 1.2.1 Definición Roles de los Actores

14. **Fondo Adaptación:** El Fondo Adaptación es el encargado de establecer los criterios de ejecución del Programa 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 una solución de vivienda a los hogares que con ocasión de los eventos generados por el fenómeno de La Niña 2010 – 2011, vieron destruida totalmente su vivienda.
15. **El Operador Zonal:** Teniendo en cuenta la complejidad de la coordinación institucional, de los riesgos operativos involucrados y la urgencia de dar respuestas efectivas frente al desastre nacional derivado de los efectos del Fenómeno de La Niña 2010-2011, el Consejo Directivo del Fondo Adaptación en su sesión del 29 de marzo de 2012, aprobó la contratación directa de organizaciones especializadas y con experiencia reconocida en gestión social de procesos de construcción o reconstrucción de viviendas, para que desarrollarán todas las actividades relacionadas con 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, afectados por el fenómeno de La Niña 2010-2011".
16. Bajo este análisis, los Operadores Zonales en cumplimiento de los Decretos 2962, 4808 de 2011 y 1241 de 2013, que reglamentaron el régimen contractual del Fondo Adaptación, fueron contratados bajo las normas del derecho privado.
17. De acuerdo con los contratos de prestación de servicios celebrados entre el FONDO ADAPTACIÓN y los OPERADORES ZONALES, éstos tienen como obligación principal proveer soluciones de vivienda para los beneficiarios que corresponden a la zona asignada, a través de, entre otras, las siguientes intervenciones: Construcción de vivienda nueva (generación de oferta mediante desarrollo de nuevos proyectos incluida la compra de predios), construcción de vivienda nueva, adquisición de vivienda nueva, usada o sobre planos.

18. Así las cosas, los OPERADORES ZONALES son autónomos para la ejecución del contrato de prestación de servicios, siempre y cuando cumplan con los lineamientos determinados por el FONDO ADAPTACION; en este sentido, ni el FONDO ADAPTACIÓN, ni la Interventoría Contractual serán responsables por la calidad de obra de las viviendas que sean entregadas a los beneficiarios en cumplimiento de los contratos celebrados entre el Fondo Adaptación y los Operadores Zonales.
19. El Operador Zonal rige su actuación en el marco de los contratos para provisión de vivienda suscritos con el Fondo Adaptación. Cuenta con autonomía técnica, administrativa y gerencial para adelantar su gestión, en tanto ha sido contratado para proveer viviendas y no para obrar como mandatario del Fondo Adaptación, en tal sentido no actúa como gerente en la región que le ha sido asignada y su gestión es de resultado y no de medio.
20. **Contratista:** Además de los Operadores Zonales, el FONDO podrá contratar las obras para la ejecución y entrega de viviendas, así como para la provisión o adquisición directa de éstas, con contratistas seleccionados de conformidad con la normatividad legal y reglamentaria aplicable al FONDO y su Manual de Contratación vigente. Así mismo deberá tenerse en cuenta lo previsto en este instructivo y/o las actas y/o circulares que se emitan en la ejecución del programa de vivienda.
21. **Interventor Contractual:** El interventor contractual estuvo facultado para actuar conforme con lo establecido en la Ley 1474 de 2011, lo previsto en el respectivo contrato, resultado de la convocatoria abierta N°029 de 2012, y los lineamientos determinados por el Fondo Adaptación. La Interventoría Contractual debió desarrollar, en cumplimiento de su obligación de Interventor, la verificación del cumplimiento de las Obligaciones Contractuales establecidas en los contratos de cada uno de los Operadores Zonales. En ningún caso el Interventor podrá ejercer funciones atribuibles a los funcionarios del Fondo Adaptación. El Contrato del Interventor Contractual estuvo vigente hasta el mes de marzo de 2017, a partir de esta fecha, las labores de seguimiento a los Operadores Zonales son ejercidas por el FONDO a través de la designación de Supervisores.
22. Los procesos de seguimiento y control de la gestión de los Operadores Zonales/Contratistas, a cargo de la Interventoría Contractual/Supervisores, o de los interventores de obra que contrate el Fondo, están encaminados a verificar el cumplimiento a cabalidad de su contrato y de los procedimientos adoptados por el Fondo Adaptación.
23. Las actividades desarrolladas por el Interventor Contractual se enfocaron en cuatro momentos: (i) el montaje del esquema operativo; (ii) la implementación y transición entre la verificación y la definición de los Planes de Intervención; (iii) en la etapa de ejecución de los Planes de Intervención; y (iv) en el cierre y liquidación de los contratos de Operadores Zonales.
24. Teniendo en cuenta lo anterior y con el fin de garantizar el correcto cumplimiento de los planes de intervención, cada uno de los Operadores Zonales deberá suministrar

y facilitar la información que sea requerida por el Interventor/Supervisor, y trabajar de manera coordinada con este último para lograr los objetivos establecidos por el Fondo y conforme con lo estipulado en el contrato.

25. **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. Basados en este concepto, el Fondo Adaptación adelantará su gestión conjuntamente con las autoridades locales, teniendo en cuenta que éstas tienen a su cargo acciones dirigidas a la atención de las necesidades y el desarrollo de su región. Con esto el Fondo espera lograr que la intervención cumpla con los compromisos generados en cada región.
26. **Interventor de obra:** Persona natural o jurídica que ejerce vigilancia para la correcta ejecución de las obras a cargo del operador o contratista de obra, mediante la supervisión, coordinación y control a los diferentes aspectos que intervienen en el desarrollo de un contrato de obra.
27. El objeto de esta interventoría consiste en supervisar, controlar y vigilar las acciones del subcontratista a cargo del Operador Zonal o el contratista directo del Fondo Adaptación, para hacer cumplir las especificaciones técnicas, las actividades administrativas, legales y financieras, establecidas en el marco del contrato celebrado ya sea con cada Operador o directamente con los contratistas de obra.
28. La contratación de esta interventoría será responsabilidad de los Operadores Zonales o del Fondo Adaptación, según el caso, y los costos asociados a ella, están incluidos en los valores definidos por el Fondo para cada modalidad intervención. En los casos en que el constructor no sea el mismo Operador Zonal, éste podrá ejercer la interventoría de manera directa.

## 2 MARCO NORMATIVO

29. Los Operadores Zonales/contratistas directos del FONDO, para la verificación del Registro Único de Damnificados y la identificación de la Oferta, la configuración de los Proyectos, y la provisión de soluciones de vivienda para los beneficiarios del Fondo Adaptación, deberán tener en cuenta la siguiente normatividad, sin perjuicio de las demás normas que sean aplicables:
  - a. El inciso primero del artículo 56 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 5° de la Ley 2 de 1991, el cual señala la competencia de los alcaldes para levantar y mantener actualizado el inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o propensas a derrumbes o deslizamientos, o que presenten condiciones insalubres para los habitantes de la vivienda, así como para adelantar programas de reubicación de los habitantes o proceder a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas.

- b. El literal c) del numeral 3 de la Directiva Presidencial 01 de 2010, el cual establece las acciones que no requieren de la garantía al derecho a la consulta previa, dentro de las cuales se encuentran las medidas urgentes que se deban tomar en materia de desastres naturales.
- c. El Decreto 2015 de 2001 el cual prevé un régimen especial que se aplica para la expedición de licencias de urbanismo y construcción por parte de los curadores urbanos o las autoridades municipales o distritales competentes; únicamente para aquellos proyectos inmobiliarios que se pretendan desarrollar con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública. Por consiguiente, sustituye lo referente a los requisitos y procedimientos generales de las normas existentes para las licencias de construcción y urbanismo.
- d. Así mismo lo dispuesto por el párrafo del artículo 2 del Decreto 2015 en relación con la definición de “estado original” de una edificación, entendida como la construcción que mantiene las características de diseño arquitectónico, distributivo, funcional y volumétrico igual a los registrados en los planos originales o catastrales.
- e. El artículo 7° de la Ley 1506 de 2012 el cual preceptúa que los recursos del Fondo Nacional de Calamidades, (actualmente Fondo Nacional de Gestión de Riesgos de Desastres) y por una sola vez por emergencia y por usuario, subsidiarán las conexiones a los servicios públicos domiciliarios de los usuarios en estratos 1, 2 y 3 que hayan sido afectados y que se encuentren en el registro que para el efecto determinará el comité local de prevención y atención de desastres.
- f. Los proyectos de reubicación de vivienda no requieren licencias ambientales. Sin embargo, de ser necesario el vertimiento de aguas residuales a los cuerpos de agua, se debe obtener permiso de vertimiento de aguas residuales y concesión para la captación de aguas de acuerdo con lo dispuesto en las normas que rigen estas materias.
- g. Para la reconstrucción en sitio, establecer acorde a cada caso, si el sistema alternativo propuesto, requiere permiso de vertimiento según la normatividad vigente.
- h. Cuando se trate de soluciones individuales de saneamiento básico, la infiltración de residuos líquidos NO requerirá de permisos de vertimientos, siempre y cuando no se afecte la calidad del agua del acuífero en condiciones tales que impidan los usos actuales, de acuerdo con el artículo 29 párrafo 2 de la ley 1537 de 2012, que establece los sistemas alternativos propuestos en la reconstrucción rural.
- i. Decretos 3930 de 2010 y 1541 de 1978, los cuales disponen que las Corporaciones Autónomas Regionales y las de Desarrollo Sostenible son las autoridades ambientales competentes para otorgar los permisos de vertimiento y las concesiones de aguas, en especial lo dispuesto por los artículos 30, 32 y 33 del Decreto 1541 en lo relacionado con el uso del agua.
- j. Las recomendaciones mínimas del Código de la Norma Técnica Colombiana NTC 1500 o Código Colombiano de Fontanería establece la necesidad de construir las instalaciones interiores hidráulicas, sanitarias y de aguas lluvias

- para vertimientos rurales aislados, con el fin de evitar la entrada de aguas lluvias y las conexiones cruzadas.
- k. El numeral 2.1 del artículo 2 del Anexo General de la Resolución 90708 de 2013, expedida por el Ministerio de Minas y Energía, en cuanto al cumplimiento obligatorio de los requisitos y prescripciones técnicas del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE, en condiciones normales o nominales de la instalación.
  - l. El artículo 75 del Decreto 1469 de 2010, en cuanto a la autonomía y responsabilidad del curador urbano en el ejercicio de su función pública.
  - m. Los principios consagrados en el artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, en especial los principios de buena fe y responsabilidad, en virtud de los cuales, en primer lugar se presume el comportamiento leal y fiel de las autoridades y los particulares en el ejercicio de sus competencias; y en segundo lugar, son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y por ende 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 ni el Fondo Adaptación ni la Interventoría Contractual, serán responsables por los documentos, licencias, permisos, certificaciones y demás documentos que expidan los entes competentes en el cumplimiento de sus funciones.
  - n. Lo estipulado en el documento: 4-GPY-L-01 – Lineamientos de Supervisión e Interventoría del Fondo Adaptación.
  - o. Las demás normas en materia de ordenamiento territorial, vivienda y urbanismo que resulten aplicables.
30. El veinticuatro (24) de noviembre de 2011, el Consejo Directivo del Fondo Adaptación priorizó el proyecto “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”. Dicho programa, tiene como propósito proveer soluciones de vivienda a: (i) comunidades afectadas que se encuentren reportados en el Registro Único de Damnificados –Reunidos- con viviendas destruidas y (ii) comunidades afectadas localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.
31. Para el primer caso (reportados en Reunidos), se definió que el Fondo apoyaría, a través de sus Operadores Zonales, dos estrategias de intervención: (i) Reubicación a través de oferta existente o generada y (ii) Reconstrucción de vivienda en sitio. Lo anterior, sujeto al análisis de la amenaza y a la identificación de las acciones necesarias para su reducción.
32. Adicionalmente, y teniendo en cuenta la dispersión de la afectación reportada y la complejidad del proceso de estructuración de los servicios requeridos, se hizo necesario identificar mecanismos mediante los cuales el Fondo pueda proveer soluciones de vivienda, paralelamente a la estrategia de los Operadores Zonales. Fue así, como se definieron cinco tipos de intervenciones: (i) alianzas estratégicas con otras entidades estatales; (ii) cierre financiero de proyectos promovidos por terceros (iii) contratación directa por parte del FONDO de obras y sus respectivas interventorías – generación oferta inmobiliaria VIP (iv) adquisición directa de oferta

existente provista por privados con los cuales se busca dar celeridad a la atención de familias damnificadas y v) postulación por parte de los hogares beneficiarios ante el Fondo Adaptación de vivienda usada a título de compensación por la pérdida total de la vivienda, conforme al registro Único de Damnificados-REUNIDOS.

### 3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

33. Todas las intervenciones del Fondo Adaptación están sustentadas en dos pilares fundamentales: mitigación del riesgo y participación comunitaria. Estos pilares se establecerán en el Instructivo, denominado Criterios de intervención.

### 4 CRITERIOS TÉCNICOS SECTORIALES

34. Para garantizar que las viviendas entregadas por el Fondo cumplan con los estándares de calidad, se exige a los Operadores y contratistas, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Que se trate de viviendas que cumplan con las normas técnicas mínimas en materia de construcción, entre otras, RAS-2000, RETIE, NSR-10, con la finalidad de que se garanticen condiciones de calidad, seguridad estructural y habitabilidad.
- b. Que tengan correspondencia con los Planes de Ordenamiento Territoriales Municipales (Ley 388 de 1997).
- c. Que cuenten con servicios públicos en aquellos casos, en donde se disponga de la prestación del servicio de manera convencional o no convencional, o en su defecto que cuenten con las redes internas dispuestas y funcionales para la recepción de los servicios públicos, en aquellos casos en donde proveer el mismo, no sea posible de manera inmediata.
- d. Que cuenten con las licencias de construcción y urbanización, debidamente expedidas por la entidad competente y de acuerdo con las normas vigentes en materia de atención de desastres naturales.
- e. Que cuenten con los estudios de suelos requeridos.
- f. Que cuenten con un análisis de riesgo de desastres, según lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012.
- g. Que los proyectos nuevos de reubicación cuenten con obras de urbanismo y, en lo posible, con equipamientos e infraestructura social.
- h. Las condiciones de las viviendas a desarrollar, tanto para la zona urbana, como para la zona rural, se definirán en instructivos o circulares que tendrán en cuenta la necesaria diferenciación que existe en el diseño y ejecución de las mismas y las condiciones y características de su especificidad.

### 5 MODALIDADES DE INTERVENCIÓN DE VIVIENDA

35. Se refiere a la forma de proveer soluciones de vivienda a los beneficiarios elegibles del programa de vivienda. Existen dos posibles modalidades de intervención, dependiendo de los resultados del análisis de riesgo realizado: reubicación o

reconstrucción en sitio. En particular se prevén las siguientes tipologías para otorgar soluciones de vivienda:

- a. **Para reconstrucción:** Construcción de vivienda nueva en sitio -reconstrucción convencional – reconstrucción asistida.
- b. **Para reubicación:** - construcción de vivienda nueva (generación de oferta mediante desarrollo de nuevos proyectos incluida la compra de predios), adquisición de vivienda nueva, usada o sobre planos, estas tipologías podrán contemplar adaptaciones para mitigación de riesgos.

### 5.1 Conceptos Aplicables

36. **Reubicación:** En casos donde la vivienda afectada esté ubicada en zonas de amenaza alta o riesgo no mitigable, o de limitaciones normativas, se adelantará un proceso de reubicación.

37. **Reconstrucción:** En casos donde la vivienda afectada esté ubicada en zonas de amenaza baja o riesgo mitigable, se adelantará un proceso de reconstrucción. En los casos en los que el valor de la reconstrucción supere el valor máximo establecido en el instructivo de vivienda rural para esta modalidad, se procederá a la reubicación del hogar.

En zonas de amenaza media, se deberá determinar la modalidad de reconstrucción; sin embargo, si al practicar el análisis de la mitigación resulta desfavorable acorde a los conceptos enunciados, se podrá analizar si procede la reubicación.

En el proceso de estructuración y aprobación de los planes de intervención, se deberá solicitar al oferente el EOT o POT, una certificación que demuestre que la vivienda se encuentre en zona de riesgo bajo o medio y este pueda ser mitigable, de ser necesario el oferente se encargará de realizar el estudio de riesgo identificando si el predio está habilitado para uso de vivienda y el nivel de riesgo, para la construcción de vivienda.

38. **Vivienda convencional:** Aquella vivienda cuyo sistema constructivo se encuentra contenido en la norma NSR-10. En el caso de sistemas de vivienda prefabricada o modular, ésta deberá estar homologada por la Comisión Nacional de Sismoresistencia.

39. **Área Urbana:** De acuerdo con los conceptos básicos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial - “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 una 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”.

40. **Área Rural y Rural Dispersa:** 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, concentradas 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.

41. **Compra de Vivienda Nueva Existente.** Se refiere a la adquisición, por parte del Operador Zonal, o del Fondo Adaptación, 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.
42. **Construcción de Vivienda Nueva.** 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 del dominio y su posterior inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
43. **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.
44. **Generación de Oferta de Vivienda:** Modalidad de provisión de vivienda que contempla dos (2) fases, la primera denominada formulación (identificación del predio, factibilidad, compra, diseño, licencias y presupuesto) y la segunda en la cual se ejecuta la obra.

## 6 INTERVENCIÓN EN EL SECTOR VIVIENDA

### 6.1 Estrategia de Intervención

45. A partir de las lecciones aprendidas por el Fondo Adaptación y de los esquemas utilizados en experiencias anteriores y vigentes del Estado Colombiano (FOREC, Banco Agrario y Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, entre otros), se estructuró un esquema operativo tercerizado que le permitiera al Fondo: (i) Adquirir una capacidad de intervención y supervisión amplia y descentralizada; y (ii) Operar de manera eficaz y acorde con las necesidades de cada beneficiario.
46. Las intervenciones del Fondo Adaptación para la 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" comprenden las siguientes actividades que pueden ejecutarse simultánea o paralelamente: Verificación de la demanda (validación de Reunidos) e identificación de oferta; Definición de Planes de Intervención/Proyectos; Acompañamiento Social y Socialización; y Ejecución (incluye supervisión y control).

47. La gestión social se realizará desde el inicio de la intervención y deberá ajustarse a los lineamientos contemplados en el instructivo o circular específica.

#### 6.1.1 Fase Verificación de la Demanda (validación de reunidos) e Identificación de Oferta

48. 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. La metodología de la verificación se establece en el instructivo o circular de verificación correspondiente.

#### 6.1.2 Fase Plan de Intervención / Fase Preconstrucción

49. Para el caso de los Operadores Zonales, el Plan de Intervención es la guía que cada Operador Zonal formuló para la provisión de viviendas a los hogares determinados como elegibles. Este plan determina las acciones a realizar durante su ejecución en el marco del PROGRAMA, en lo que le corresponde en su calidad de Operador Zonal. Para su elaboración y presentación, el Operador Zonal debe seguir los lineamientos generales entregados por el Fondo Adaptación.
50. Para proveer las soluciones de vivienda que le corresponden, el Operador Zonal podrá estructurar y presentar tantos planes de intervención como se requieran. En la medida en que el Operador tenga identificada la oferta, entendida ésta como la solución de vivienda a adquirir, construir o generar y cuente con la demanda representada en uno, o un grupo de hogares elegibles, puede formular el o los planes de intervención que le permitan avanzar en la atención de dichos hogares, según la normatividad que aplique según el contexto territorial, por lo cual debe tenerse en cuenta lo expresado en el Marco Normativo especial del presente Instructivo, numeral 2.2.
51. Para el caso de contrataciones efectuadas directamente por el FONDO, se llevará a cabo la etapa de Preconstrucción, durante la cual los contratistas deberán: elegir y gestionar el predio requerido para la construcción, efectuar el análisis de amenazas y riesgos de acuerdo con los lineamientos dados en el Instructivo Técnico Criterios de Intervención y el Manual Operativo de Gestión del Riesgo (Código 4-GPY-M-04), disponer de la logística para la construcción de las viviendas y desarrollar los estudios y diseños correspondientes.

### 6.1.3 Fase Gestión social y socialización

52. El proceso de Gestión social y socialización es transversal a todas las demás fases de la intervención.
53. La Gestión social permite que la intervención del Fondo contribuya a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios y propicie la integración de las familias con su hábitat. Dadas las particularidades de las modalidades de intervención, la Gestión social deberá tener un alcance diferente para las modalidades de intervención, reubicación y reconstrucción en sitio. Los primeros, debido al cambio que implican en términos de adaptación y resistencia al cambio, requieren una Gestión social integral. Por el contrario, los segundos, al mantener el entorno original del beneficiario, requieren un acompañamiento más puntual.
54. El proceso de socialización contribuye a que la comunidad esté permanentemente informada sobre las actuaciones de los Operadores Zonales y contratistas directos del FONDO y sus implicaciones. De acuerdo con las características de la zona a intervenir, en particular, del número de viviendas reportadas como destruidas, su dispersión y las dificultades del acceso, el Operador/contratista definirá las metodologías a aplicar para garantizar el logro de los propósitos enunciados más adelante.
55. En los casos en los cuales la vivienda afectada requiera un cambio de modalidad de reconstrucción a reubicación, en virtud de la ubicación del predio en el EOT – POT o su nivel de riesgo, se deberá realizar el acompañamiento a las familias a quienes les aplique el cambio y el seguimiento por parte de Gestión social en donde se expongan los requisitos técnicos y él por qué es necesario el traslado del lugar de ocupación.

## 6.2 Valores de las Viviendas por Modalidad y Tipología

### 6.2.1 Reubicación de Vivienda Urbana - Nueva (Compra, Construcción) o Usada.

56. El valor a reconocer al Operador Zonal/contratista/vendedor será máximo de 90 SMMLV por vivienda nueva o usada.
57. 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 1955 de 2019, artículo 85, el Decreto 1077 de 2015 y los que lo modifiquen, adicionen o amplíen, el valor máximo a reconocer por solución de vivienda será de hasta 100 SMMLV.
58. En el evento en el que no se cuente con la prestación de alguno de los servicios públicos y se requiera suministrarlo a través de la construcción de sistemas alternativos que garanticen la dotación del servicio al proyecto de reubicación que se pretende desarrollar, el Fondo Adaptación podrá autorizar la inversión. Igualmente, para los proyectos que se pretenden desarrollar, y para ser viable su

construcción requieren de obras de mitigación, el Fondo Adaptación podrá autorizarlo. El costo por solución de vivienda del total de las obras antes descritas no podrá ser superior a 100 SMMLV.

59. Se consideran zonas de difícil acceso aquellas 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 proyectos en zonas de difícil acceso, se podrá aumentar el tope de las soluciones de viviendas hasta 100 SMMLV, valor que incluirá la dotación de servicios públicos y mitigación, en caso de ser necesario.
60. Solo en aquellos casos, que por las características especiales del suelo donde se va a desarrollar el proyecto, sea absolutamente necesario superar el valor tope de la solución de vivienda establecido para las zonas de difícil acceso, la Interventoría de los contratos de obra, por solicitud del FONDO, podrá evaluar y considerar si es viable recomendar y solicitar al Fondo Adaptación, la disposición de los recursos para su ejecución.

#### 6.2.2 Reconstrucción de vivienda Urbana.

61. Por la provisión de cada vivienda de esta tipología se reconocerá al Operador Zonal/Contratista, 47 SMMLV, considerando que se dispone de un predio con acometidas de servicios públicos y/o que requiere prolongar las redes para conectarse a los servicios públicos existentes. Adicionalmente, en caso de que sea necesario, podrá incluir el costo que requiera la obra de mitigación para ser viable su construcción.

#### 6.2.3 Reconstrucción de Vivienda Rural – Rural Dispersa

62. Tratándose de vivienda dispersa en suelo rural, el valor a reconocer por el Fondo Adaptación para la provisión de este tipo de solución podrá ser hasta de 85 SMMLV por vivienda. Este valor incluirá los costos asociados a: i) La solución de vivienda hasta 47SMMLV. ii) La provisión de servicios públicos básicos de acuerdo con la normatividad que le sea aplicable según su contexto territorial, iii) obras de mitigación, iv) transporte. Dicho valor está sujeto a las particularidades de cada zona y para su aprobación deberá ser sustentado por el Operador Zonal/Contratista directo del Fondo.

### 6.3 Selección de los Beneficiarios y Entrega de las Viviendas

63. Para la selección de los Beneficiarios, el FONDO entregará el listado de elegibles conformado a partir de la etapa de verificación realizada por los Operadores Zonales. Los datos referentes a cada beneficiario está consignada en una ficha que contiene la siguiente información:

- a. Nombres y apellidos del elegible.
- b. Cédula de ciudadanía del elegible.

- c. Conformación del hogar con nombres, apellidos y documentos de identidad de sus integrantes.
  - d. Modalidad de intervención (reconstrucción urbana, reconstrucción rural, reubicación en vivienda nueva o usada).
  - e. .
  - f. Ubicación del elegible al momento de la verificación (departamento y municipio).
  - g. Dirección del elegible al momento de la verificación.
  - h. Registro DANE
64. El Operador Zonal/Contratista entregará al Interventor o supervisor, según corresponda, la relación o listado consolidado de beneficiarios y el resultado, debidamente soportado, del cruce efectuado para confirmar la elegibilidad, a partir de las diferentes bases de datos y demás información que debe confrontar el Operador Zonal/Contratista para validar el Registro Único de Damnificados – Reunidos.
65. El Interventor previa verificación, remitirá con su visto bueno, el listado final de beneficiarios al Fondo Adaptación, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la entrega por parte del Contratista de obra, para que la Entidad autorice a este último a proseguir con el proceso de asignación de viviendas, mediante oficio por el cual aprobará la relación de beneficiarios que comunicará al Contratista y a la Interventoría.
66. Para los casos de compraventa, el FONDO hará una verificación previa con los profesionales sociales de la Entidad del listado de beneficiarios y se gestionarán las firmas de las actas de entendimiento correspondientes, las cuales serán remitidas al Contratista para la respectiva gestión. No obstante lo anterior, el FONDO podrá delegar la ejecución de estas actividades en el Contratista.
67. Con fundamento en la aprobación del Fondo Adaptación, el Operador Zonal/Contratista procederá a la entrega de la solución de vivienda a los beneficiarios.
68. Para el caso de vivienda nueva, se reportará que la misma se encuentra terminada mediante la suscripción del acta de recibo de obra por parte de la Interventoría y el constructor. El acta de recibo de obra certificará el recibo a satisfacción de las viviendas y el cumplimiento de los criterios técnicos. El paso siguiente, consiste en la suscripción por parte del Interventor y el constructor, del acta de habitabilidad una vez las viviendas cuenten con la conexión de los servicios públicos domiciliarios y demás trámites a cargo de terceros. Esta condición de reporte no sustituye ni modifica las condiciones de pago establecidas en los contratos.
69. Para la entrega de las viviendas en el caso de reubicación, adicional al acta de habitabilidad se debe suscribir un acta de entrega de la vivienda por el operador zonal/contratista, junto con el beneficiario y el visto bueno del Interventor/Supervisor. En cualquier caso y como requisito para efectuar la entrega, el contratista debe aportar la escritura de re-loteo del predio en el que se encuentran las viviendas. No

obstante lo anterior, si por consideraciones especiales tales como: las condiciones de seguridad de las familias beneficiarias o riesgos de invasión, una vez se cuente con las actas de habitabilidad y de entrega, se podrá efectuar la entrega de las viviendas mientras se surte el proceso de escrituración del re-loteo. Éste procedimiento no modifica ni sustituye las condiciones de pago establecidas en los contratos.

70. Para el caso de compraventa, las actas de habitabilidad y entrega de la vivienda serán suscritas por el Interventor/Supervisor del FONDO o quien éste último designe.
71. Para el caso de reconstrucción en sitio, se puede realizar la entrega de las viviendas a los beneficiarios, una vez se cuente con el acta de habitabilidad expedido por la interventoría de obra. Para el caso de reconstrucción en sitio, se puede proceder de esta manera con la entrega, en virtud que el proceso de legalización incluye una visita del IGAC para verificar la construcción de la vivienda y autorizar la radicación de la declaración de mejora, tramite bastante demorado.

Lo anterior no modifica las condiciones pactadas en el contrato.

72. El Operador Zonal/contratista intervendrá en el acto de declaración de construcción o de escrituración del título traslativo de dominio de la solución de vivienda en representación del Fondo Adaptación, en el cual sentará expresa constancia de este hecho, del origen de los recursos para adquirirla y protocolizará el oficio de aprobación del listado de beneficiarios.
73. En el evento en que el beneficiario de la solución de vivienda no la acepte, el Operador Zonal/Contratista sentará constancia escrita de esta circunstancia, la cual soportará con la negativa, por escrito, de aquel y/o con cualquier otro documento que la demuestre en caso de que sea posible.
74. Para los casos de reubicación bajo la modalidad de obra nueva, será responsabilidad del Operador Zonal/Contratista, velar por la custodia e integridad de las viviendas y demás obras de urbanismo/mitigación que hagan parte del proyecto, hasta cuando las mismas sean entregadas a los beneficiarios, conforme a lo indicado en el presente documento.

#### 6.4 Legalización de las Soluciones de Vivienda

75. En la modalidad de reubicación, el Operador Zonal/Contratista procederá a elevar mediante escrituras públicas la transferencia de las soluciones de vivienda, e inscribirlas en las oficinas de registro e instrumentos públicos correspondientes, a nombre del beneficiario en representación de su grupo familiar. El Operador Zonal/Contratista deberá garantizar que los beneficiarios elegibles aporten los documentos requeridos para la suscripción de las escrituras.

76. En aquellos casos, en donde el predio objeto de la reconstrucción de la vivienda se encuentre en zona de alto riesgo no mitigable o sea declarado así por el municipio, el Operador Zonal/Contratista dejará explícito dentro del documento de entendimiento el compromiso del hogar, a no desarrollar una solución habitacional en el predio. A partir de la vigencia del presente instructivo y para los casos en que ya se tenga firmado el documento de entendimiento, se procederá a dejar dicho compromiso en la respectiva escritura.
77. Con el objetivo de coadyuvar a las administraciones municipales que tienen la obligación legal de evitar que los predios ubicados en zonas de riesgo liberados a causa de la implementación de procesos de reubicación se ocupen nuevamente, en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 56 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 5 de la Ley 2 de 1991, el Operador Zonal/contratista deberá remitir a los alcaldes los listados de dichos predios con sus respectivos beneficiarios.
78. Con el objeto de garantizar que el beneficio entregado por el Fondo cumpla con la finalidad propuesta, en la escritura se deberá constituir sobre el inmueble a transferir, condición resolutoria para limitar el dominio y patrimonio de familia inembargable por valor del respectivo inmueble, en los términos del artículo 60 de la Ley 9 del 1989 y el artículo 38 de la Ley 3 de 1991. También deberá constituirse afectación a vivienda familiar, en los casos que proceda, en virtud de la Ley 258 de 1996.
79. Acorde con los lineamientos dispuestos en la Ley 1537 de 2012, los beneficiarios que transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda otorgada, o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido 10 años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, deberán restituir al Estado el beneficio recibido.
80. En la modalidad de reconstrucción, el Operador Zonal/Contratista realizará la declaración de construcción de la solución de vivienda a nombre del beneficiario en representación de su grupo familiar y para legalizar la solución se realizará con la respectiva inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos y/o en la oficina de catastro, según sea el caso.

## 7 ESQUEMA OPERATIVO PARA LA EJECUCIÓN

### 7.1 Gestión Financiera

81. La gestión financiera del Programa Nacional de Vivienda se realizará de acuerdo con los procedimientos y metodologías que se determinen en las circulares que emita el Fondo Adaptación para tal fin.

## 7.2 Gestión de Información

82. Los Operadores Zonales/Contratistas de Vivienda, de conformidad con los instructivos de operación que el Fondo defina, deben contar con el licenciamiento de Microsoft Project en la versión que defina el Fondo Adaptación, tener el conocimiento y los recursos para el manejo del mismo y desarrollar las actividades necesarias para la construcción y aprobación de los cronogramas de ejecución, con la calidad definida y gestionarlos con información de avance real en los sistemas de información implementados por el Fondo, aplicando las prácticas de seguridad, calidad, oportunidad e integridad de información, y las guías de interoperabilidad, continuidad, documentales y las métricas de los mismos, con el fin de gestionar y controlar la ejecución de los proyectos orientados a la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de La Niña 2010-2011, en el territorio colombiano.

## 7.3 Informes y Documentos Sujetos de Aprobación

83. El Operador Zonal/Contratista deberá presentar a lo largo del periodo de ejecución del contrato los siguientes informes y documentos para revisión y aprobación del Interventor/Supervisor, según sea el caso:

### 7.3.1 Informes asociados a los pagos de Costos de Verificación, Administrativos y Honorarios

84. De acuerdo con lo establecido en los contratos de los Operadores Zonales, se deberán entregar los siguientes informes como requisito previo para la aprobación de pagos:

Informes asociados al proceso de verificación de la demanda (validación de reunidos) e identificación de la oferta:

- a. Cronograma de verificación
- b. Informe de avance del 75% del proceso de verificación, según lo establecido en el instructivo de verificación.
- c. Informe final correspondiente al 100% del proceso de verificación una vez finalizado la revisión de expedientes de acuerdo con lo enunciado en el instructivo de verificación.

Informes asociados al proceso de ejecución:

- a. Cronograma de ejecución.
- b. Informes bimestrales de avance en la ejecución de los Planes de Intervención, de acuerdo con lo establecido en el instructivo de planes de intervención.
- c. Informe final consolidado de la intervención realizada, de acuerdo con lo establecido en el instructivo de planes de intervención.

85. Todos los informes anteriormente mencionados serán aprobados por el Interventor/Supervisor designado por el FONDO, el cual deberá ser aprobado en los plazos determinados por el Fondo.

### 7.3.2 Otros documentos para aprobación del interventor/Supervisor

86. Además de los informes relacionados con los pagos, el Operador Zonal deberá entregar para revisión y aprobación del Interventor/Supervisor los siguientes documentos:

87. Informe de avance mensual. Este informe debe constar, como mínimo de los siguientes apartes:

- a. Avance en la verificación, según el formato establecido por el Fondo, mientras el Operador Zonal se encuentre desarrollando actividades de verificación.
- b. Avance de la ejecución de los Planes de Intervención ya aprobados, según el formato establecido por el Fondo.
- c. Avance en el proceso de acompañamiento social y socialización, según el formato establecido por el Fondo.
- d. Para todos los casos, se incluirán las modificaciones a los cronogramas inicialmente establecidos y los motivos que sustenten el cambio.

88. El Operador Zonal deberá entregar el informe de avance mensual dentro de los siete (7) primeros días calendario de cada mes. El Interventor/Supervisor deberá aprobar este informe en los plazos determinados por el Fondo.

89. Archivo foliado de los beneficiarios a incluir en la resolución de asignación del Fondo y soporte magnético de los cruces realizados para la selección de los beneficiarios.

90. Operador Zonal/Contratista entregará esta información dentro de los primeros siete (7) días calendario de cada mes. El Interventor/Supervisor designado por el FONDO deberá recibir a satisfacción este informe en los plazos determinados por el Fondo.