



E-2025-004442

Origen: Sector Vivienda  
Destinatario: ANÓNIMO

Bogotá, D.C.

Señores:  
ANÓNIMO  
Mojana ViVe

**Asunto:** Respuesta derecho de petición  
Radicado No. R-2025-010875 del 11 de noviembre de 2025.

Reciba un cordial saludo.

Mediante el radicado No. R-2025-010875 del 11 de noviembre de 2025, esta entidad recibió la solicitud relacionada con el asunto. En atención a ello, nos permitimos dar respuesta a cada uno de los puntos planteados, de la siguiente manera:

**1. *Solicitamos información sobre las viviendas entregadas desde el 7 de agosto de 2022.***

**1.1 *Donde han sido entregadas, número y localización.***

**RESPUESTA PUNTOS 1 Y 1.1:**

En atención a lo solicitado, se informa que el Fondo Adaptación ha entregado soluciones de vivienda a partir del 7 de agosto de 2022 bajo la modalidad de transferencia a título gratuito, dirigidas a las familias afectadas por la ola invernal 2010–2011 que fueron debidamente identificadas y reconocidas como beneficiarias elegibles.

Para dar cumplimiento a su requerimiento, se adjunta archivo en formato Excel que contiene el detalle de:

- Número de viviendas entregadas.
- Localización y municipio de entrega.
- Identificación del proyecto correspondiente.

La información se encuentra disponible en el enlace de Drive suministrado al final de la presente comunicación.

## **1.2 Condiciones de área y calidad de las viviendas entregadas.**

### **RESPUESTA:**

Con relación a las condiciones de área y calidad de las viviendas entregadas, se informa que estas cumplen con los estándares definidos en el Anexo Técnico del sector vivienda del Fondo Adaptación, aplicable para proyectos de reconstrucción, reubicación y construcción de vivienda nueva.

En cuanto al área, el Anexo Técnico establece que toda solución de vivienda debe contar con un área construida mínima de 45 m<sup>2</sup>, pudiendo ser mayor según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o el diseño aprobado en la licencia urbanística del respectivo municipio. Este criterio fue aplicado en las viviendas entregadas.

Respecto a la calidad técnica y constructiva, las viviendas cumplen con las condiciones dispuestas en los numerales 6.3.1 y 6.3.2 del Anexo Técnico, entre ellas:

- Construcción ejecutada con base en estudios y diseños arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y de riesgo, conforme a la normativa vigente.
- Cumplimiento de la Norma Sismo Resistente NSR-10, del RAS 2000 para instalaciones hidráulicas y sanitarias, y del RETIE para instalaciones eléctricas.
- Materiales, sistemas constructivos y especificaciones técnicas aprobadas y ejecutadas conforme a la licencia de construcción.

La vivienda entregada incluye como mínimo:

- Un espacio múltiple para sala-comedor.
- Cocina con mesón y lavaplatos.
- Baño completo con ducha, lavamanos y sanitario.
- Sitio para lavado de ropa.
- Dos (2) alcobas.
- Zona de ropas o patio según tipología.

Adicionalmente, la calidad y habitabilidad se garantizan mediante:

- Servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales, con medidores y acometidas, conforme a los numerales 6.1 y 7 del Anexo Técnico.
- Obras de urbanismo ejecutadas, tales como vías de acceso, andenes, sardineles, redes secundarias de acueducto, alcantarillado y energía, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.
- Dotación básica obligatoria: sanitario, lavamanos, ducha, lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas y enchapes mínimos en zonas húmedas.
- Condiciones que aseguran iluminación, ventilación y alturas mínimas establecidas por la normatividad y la licencia urbanística.

### **1.3 Se desarrollaron proceso participativos con los beneficiarios?**

#### **RESPUESTA:**

Primero que todo nos permitimos informar que en los proyectos de vivienda que el Fondo Adaptación desarrolla en los territorios, a través de contratistas, interventores y/o aliados, existe la obligación contractual de dar cumplimiento al componente de Gestión Social, el cual se desarrolla conforme a: la Política de Gestión Social (1-GPS-P-03), la Estrategia de Gestión Social (1-GPS-M-05) y el Instructivo de Gestión Social Programa de Vivienda (1-GPS-M-01), instrumentos que establecen los lineamientos para promover la participación ciudadana, la articulación institucional y el diálogo permanente con las comunidades beneficiarias durante todas las fases del proyecto.

La Gestión Social busca fortalecer la corresponsabilidad, la apropiación comunitaria, la sostenibilidad de los proyectos, la reducción de factores de riesgo y el fortalecimiento de capacidades para el buen vivir, en coherencia con la misionalidad del Fondo Adaptación.

En atención a las preguntas formuladas, nos permitimos dar respuesta de la siguiente manera:

**¿Se desarrollaron procesos participativos con los beneficiarios?**

Sí, los proyectos contemplan la realización de actividades de participación comunitaria con los hogares beneficiarios y actores territoriales, las cuales se desarrollan según la modalidad del proyecto (Construcción de Vivienda Nueva, Generación de oferta de Vivienda, Compra de Vivienda Nueva Existente, Compra de Vivienda Usada y Vivienda Rural Dispersa o Nucleada) y conforme al Instructivo de Gestión Social Programa de Vivienda.

Las actividades implementadas buscan promover la apropiación comunitaria, la transparencia, el control social y la sostenibilidad de las soluciones de vivienda.

### **1.4 ¿Cuáles?**

#### **RESPUESTA:**

Los procesos participativos que se han desarrollado se llevaron a cabo de acuerdo con lo estipulado en el *Instructivo de Gestión Social Programa de Vivienda* y según la modalidad del proyecto, incluyendo:

- a. Actividades de acercamiento y participación comunitaria
  - Socializaciones comunitarias de inicio del proyecto, donde se informan alcances, actores, cronograma y responsabilidades.
  - Instalación y operación del Punto de Servicio de Atención al Ciudadano (SAC) para garantizar información, orientación y recepción de inquietudes.

- Identificación de actores institucionales y comunitarios relevantes para el proceso.
  - Mesas de Gestión Interinstitucional, con la participación de alcaldías, gobernaciones, entes de control, organizaciones comunitarias y líderes locales.
- b. Organización comunitaria
- Acompañamiento a la conformación y fortalecimiento de grupos comunitarios o del Equipo Local de Seguimiento, orientados al control social y participación en la ejecución del proyecto.
- c. Procesos formativos y de fortalecimiento comunitario
- Capacitaciones comunitarias para la construcción e implementación del Plan de Sostenibilidad (solo en vivienda nueva y mejoramiento).
  - Construcción participativa de Manuales de Uso, Cuidado y Convivencia, especialmente para proyectos de vivienda nueva.
  - Capacitaciones sobre riesgos, uso adecuado de la vivienda, convivencia y corresponsabilidad comunitaria.
- d. Procesos de diálogo y seguimiento participativo
- Foros comunitarios (inicio, 50% de avance y foro final), donde se presenta el estado del proyecto y se recogen observaciones de la comunidad.
  - Mesas de seguimiento social con el constructor y con la comunidad.

### **1.5 ¿Con qué metodología?**

#### **RESPUESTA:**

La metodología definida en la Política y Estrategia de Gestión Social, así como en el instructivo de Gestión Social Programa de Vivienda, se basa en los siguientes componentes:

1. Enfoque comunitario y diferencial
  - Caracterización para identificar enfoque diferencial, orientada a reconocer situaciones de discapacidad, género, edad, etnia u otras condiciones relevantes para la intervención social.
2. Participación activa y corresponsable
  - Espacios presenciales y/o virtuales con metodología participativa (talleres, mesas de diálogo, recorridos comunitarios, ejercicios de priorización y acuerdos colectivos).
3. Articulación interinstitucional

- Trabajo coordinado con autoridades locales y organizaciones comunitarias mediante Mesas de Gestión Interinstitucional.
4. Gestión de la información y trazabilidad
- Registro en formatos del instructivo, listas de asistencia, actas, reportes fotográficos y cargue de soportes.
5. *Comunicación permanente*
- Uso del Servicio de Atención al Ciudadano SAC, reuniones, carteleras y jornadas comunitarias para garantizar transparencia y acceso a la información.

Los lineamientos acá mencionados podrán ser consultados en el siguiente link:

<https://www.fondoadaptacion.gov.co/index.php/politica-interaccion-social/politicas-y-lineamientos.html>

## **2. Que componente o indicador de adaptación tiene estas viviendas?**

### **RESPUESTA:**

Si bien no existe un sistema específico de medición cuantitativa de la adaptación climática aplicable a estas viviendas, los componentes de adaptación incorporados en el proyecto se encuentran definidos en el Manual de Calidad de las Intervenciones de Infraestructura en la fase de Estructuración, particularmente en el componente 1.14 Adaptación Climática.

Este componente establece los lineamientos técnicos que orientan la incorporación de criterios de adaptación al clima en el diseño urbanístico y arquitectónico, con el fin de mejorar el confort térmico, optimizar la ventilación natural, aprovechar las condiciones ambientales del entorno y aportar a la eficiencia energética y a la mitigación de riesgos.

Dentro de estos criterios se incluyen, entre otros:

- Orientación adecuada del proyecto respecto al sol.
- Implantación y relación con la topografía del terreno.
- Selección de materiales apropiados para las condiciones climáticas del sitio.
- Estrategias pasivas de control térmico interior.
- Aprovechamiento de la ventilación natural conforme a la dirección de los vientos predominantes.
- Definición de planos abiertos y cerrados según la incidencia solar.
- Consideraciones urbanísticas y arquitectónicas orientadas al confort y eficiencia energética.

Adicionalmente, para los proyectos de vivienda adquiridos mediante compraventa, el “Instructivo para la provisión de vivienda en la modalidad contractual de compraventa de vivienda nueva 4-GPY-I-15, Versión 2.1 (agosto de 2021)” establece que el estudio bioclimático es un requisito ponderable para la viabilidad técnica, sin carácter obligatorio. No obstante, este estudio constituye la referencia metodológica para la identificación de medidas de adaptación climática.

***2.1 en caso positivo (2) adjunte indicador o metodología de respaldo de la medición de adaptación.***

**RESPUESTA:**

La metodología técnica que respalda la incorporación de criterios de adaptación se basa en los contenidos mínimos del estudio bioclimático, el cual contempla los siguientes aspectos:

1. Descripción general del sitio:

- Información geográfica y ubicación.
- Latitud, longitud y altura sobre el nivel del mar.
- Caracterización del entorno físico y accidentes geográficos.

2. Condiciones meteorológicas:

- Temperatura (máximas, medias y mínimas).
- Humedad relativa.
- Régimen de vientos y rosa de los vientos.
- Precipitación.
- Radiación y brillo solar.
- Tablas y gráficas respectivas.

3. Análisis del predio:

- Topografía, ecosistema, fauna y flora.
- Características del microclima.
- Preexistencias y correcciones del lote para optimizar la implantación del proyecto.

4. Diagnóstico bioclimático:

- Determinación de meses y horas críticas de diseño.
- Diagramas psicométricos y rangos de confort.
- Análisis de trayectoria solar.
- Identificación de estrategias bioclimáticas aplicables.

5. Diseño bioclimático:

- Zonificación espacial con criterios climáticos.
- Implantación general.
- Relación ventana-pared.
- Análisis volumétrico y simulaciones de viento (CFD).
- Evaluación de radiación solar y sombreado.

6. Estrategias bioclimáticas pasivas:

- Iluminación natural.
- Ventilación natural.
- Protección solar y control térmico.

7. Cálculo bioclimático y eficiencia energética:

- Transmitancias térmicas de la envolvente.
- Balance térmico por espacio.
- Simulaciones energéticas básicas.
- Análisis de agua y energía.
- Evaluación frente al estándar ASHRAE 90.1.2007.

8. Simulación final del proyecto:

- Balances térmicos finales.
- Validación de las estrategias pasivas aplicadas.
- Evaluación de cumplimiento de la Resolución 0549 de 2015.
- Planimetría y detalles de los dispositivos bioclimáticos implementados.

El profesional responsable del estudio debe avalar la suficiencia técnica y la aplicabilidad de la metodología, atendiendo a la magnitud y particularidades de la obra.

**2.2 Si no existe indicador o componente de adaptación indique la razón?**

**RESPUESTA:**

Como se indicó en el numeral anterior, sí existen componentes y lineamientos de adaptación para las viviendas del Fondo Adaptación, los cuales se encuentran definidos en el Manual de Calidad de las Intervenciones de Infraestructura (componente 1.14 Adaptación Climática) y en las metodologías establecidas para los estudios bioclimáticos. Por lo anterior, no aplica señalar una inexistencia de indicadores o componentes de

adaptación.

**3. Que procesos de contratación de vivienda han desarrollado desde el 7 de agosto de 2022?**

**4. cuáles son las cantidades, localización y condiciones de habitabilidad de las viviendas de la pregunta 3.?**

**RESPUESTA NUMERALES 3 Y 4:**

De acuerdo con su solicitud, por medio de la presente se remite archivo Excel con el detalle de los procesos de contratación de vivienda desarrollados por el Fondo Adaptación desde el 07 de agosto de 2022. En dicho archivo se relaciona cada proceso o contrato, indicando su estado y el número de soluciones de vivienda contratadas.

Así mismo, el documento incluye la información correspondiente al número de viviendas que ya han sido entregadas a las familias beneficiarias, así como su localización geográfica, entendiendo estas como las unidades que actualmente se encuentran en condición de habitabilidad por estar formalmente entregadas y en uso por parte de los beneficiarios, conforme a lo establecido en el Anexo Técnico del sector vivienda.

La información se encuentra disponible en el enlace de Drive suministrado al final de esta comunicación.

**5. ¿Se han desarrollado procesos participativos en las viviendas nuevas o usadas del punto 3?**

**RESPUESTA:**

Sí. En la modalidad “Vivienda Nueva” y en algunos casos de “vivienda usada” se han realizado actividades de participación comunitaria conforme al *Instructivo de Gestión Social Programa de Vivienda*, tales como:

- Socializaciones Comunitarias
- Socialización inicial del proyecto.
- Foros comunitarios (inicio, 50% y final).
- Capacitaciones del Plan de Sostenibilidad.
- Instalación del SAC.
- Mesas de Gestión Interinstitucional.
- Conformación del Equipo Local de Seguimiento (ELS)
- Seguimiento post-entrega (en vivienda nueva).

**6. ¿Han desarrollado procesos de diseño comunitario? ¿En cuáles casos?**

El Fondo Adaptación ha desarrollado ejercicios participativos, especialmente en aquellos que contemplan construcción de vivienda nueva. Estos espacios no están orientados al diseño arquitectónico de las viviendas, pero sí buscan fortalecer la apropiación social, la

sostenibilidad del proyecto y el uso adecuado del entorno habitacional. Entre las acciones participativas asociadas a estas intervenciones se encuentran:

- Construcción participativa del Manual de Convivencia.
- Construcción participativa del Plan de Sostenibilidad.
- Identificación de necesidades con enfoque diferencial, en aspectos como uso del entorno, accesibilidad y espacios comunes, sin modificación de la vivienda.
- Diálogo sobre aspectos funcionales del entorno inmediato, para orientar el uso, organización y convivencia sin intervenir en el diseño estructural de las unidades habitacionales.

Ahora bien, es importante precisar que, el Fondo Adaptación no realiza procesos de diseño comunitario de las viviendas, debido a que la modalidad más empleada en el Programa Nacional de Vivienda para garantizar entregas oportunas a los hogares afectados ha sido la Compra de Vivienda Nueva Existente en esta modalidad:

- Las viviendas ya están construidas por un oferente privado.
- No es posible modificar su diseño, estructura, distribución interna o especificaciones técnicas.
- Estas unidades cuentan con licencia urbanística y cumplimiento normativo, previo a su adquisición.
- El Fondo Adaptación u Operador Zonal adquiere estas viviendas terminadas y las transfiere por primera vez a los beneficiarios mediante acto jurídico de compraventa, el cual se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**7. Cuáles son las áreas promedio de las viviendas nuevas involucradas en cualquier proceso desde 2022 y cuales son sus condiciones de habitabilidad generales?**

**RESPUESTA:**

Las viviendas nuevas desarrolladas o contratadas por el Fondo Adaptación desde el año 2022 cumplen con las condiciones y especificaciones establecidas en el Anexo Técnico del sector vivienda. En cuanto al área construida, el documento técnico establece como estándar mínimo una superficie de 45 m<sup>2</sup>, la cual puede ser superior dependiendo de las condiciones urbanísticas del municipio, el tamaño del lote y los diseños aprobados en la licencia de construcción. Este valor constituye el área mínima aplicable a todas las soluciones de vivienda nueva ejecutadas en los proyectos del Fondo.

En relación con las condiciones generales de habitabilidad, las viviendas cumplen con los criterios definidos en los numerales 6.3.1 y 6.3.2 del Anexo Técnico, que incluyen:

- Distribución arquitectónica mínima, conformada por un espacio múltiple para sala-comedor, área de cocina con mesón y lavaplatos, un baño completo (ducha, sanitario y lavamanos), sitio para lavado de ropa y un mínimo de dos alcobas.

- Lotes urbanizados, con obras de urbanismo que comprenden vías de acceso, andenes, sardineles y redes secundarias de acueducto, alcantarillado y energía, conforme con las normas urbanísticas vigentes.
- Servicios públicos domiciliarios instalados y operativos, con las respectivas acometidas, cajas de inspección, medidores y disponibilidad inmediata del servicio, según lo establecido en los numerales 6.1 y 7 del Anexo Técnico.
- Cumplimiento normativo de la NSR-10 para estructura, RAS 2000 para instalaciones hidráulicas y sanitarias y RETIE para instalaciones eléctricas.
- Dotación básica obligatoria, que incluye sanitario, lavamanos, ducha, mesón con lavaplatos, lavadero, puertas, ventanas, enchapes mínimos en zonas húmedas y pisos en concreto a la vista o material equivalente.
- Condiciones constructivas y funcionales que garantizan iluminación, ventilación y alturas mínimas de acuerdo con las normas urbanísticas y con la licencia de construcción.

**8. Cuál es el programa arquitectónico utilizado como mínimo por el Fondo Adaptación en las viviendas donde el fondo destina recursos desde 2022?**

**RESPUESTA:**

De acuerdo con el Anexo Técnico del sector vivienda del Fondo Adaptación, el programa arquitectónico mínimo que deben cumplir las viviendas financiadas o desarrolladas por la entidad desde el año 2022 está definido en el numeral 6.3.2 “Especificaciones técnicas mínimas generales de la vivienda”. En este sentido, toda solución de vivienda debe estar conformada, como mínimo, por los siguientes espacios:

- Un espacio múltiple para sala-comedor.
- Un área destinada a la cocina, con mesón y lavaplatos.
- Un baño completo, con ducha, sanitario y lavamanos.
- Un sitio para el lavado de ropa, dotado con lavadero y sus respectivas conexiones.
- Por lo menos dos (2) alcobas.
- Zona de ropas o patio, de acuerdo con la tipología de la vivienda (unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar).

Este programa arquitectónico es de cumplimiento obligatorio para todos los proyectos que cuentan con recursos del Fondo Adaptación y constituye el estándar mínimo para asegurar funcionalidad y habitabilidad básica de las viviendas.

Toda la anterior información relacionada en las respuestas como anexos, se suben y se comparten en el siguiente enlace drive:

<https://drive.google.com/drive/folders/1mbx1XfF6vsnDywSPGrV0GiGTE9GaFHpC?usp=sharing>

Cordialmente,



CARLOS ANDRES GONZALEZ RODRIGUEZ

Asesor III - Subgerencia de Proyectos - E.T. de Dirección de Proyectos de Infraestructura  
y Macroproyectos Niña 2010-2011 - Sector Vivienda

**Nota:** "Los firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales aplicables al Fondo Adaptación, según corresponda".

Proyectó: Cesar Humberto Torres Agudelo - Contratista - E.T. Sector Vivienda - Sector Vivienda

Elaboró: Cesar Humberto Torres Agudelo - Contratista - E.T. Sector Vivienda - Sector Vivienda

Revisó: Erika Daniela Rojas Moreno - Contratista - E.T. Sector Vivienda - Sector Vivienda