



Anexo No. 2 – Anexo Técnico Sector Vivienda

A través del presente Anexo Técnico se pretende dar claridad sobre los términos técnicos usados en los Términos y Condiciones Contractuales, establecer costos máximos de la vivienda y los criterios mínimos técnicos requeridos para la construcción de las mismas según su modalidad.

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.

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.

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 del mismo.

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:

- a) El predio. Si se trata de reubicación el valor del predio formará parte de la estructura de costos de la vivienda. Tratándose de Reconstrucción, el valor del predio no se tendrá en cuenta en la definición del valor de la vivienda, en tanto éste no será adquirido por el Fondo Adaptación y se entiende aportado por el hogar damnificado.
- b) La provisión de los servicios públicos, por lo menos en el estado original que gozara el hogar antes de resultar afectado por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 – 2011.
- c) Una edificación conformada por: i) Un espacio múltiple (según corresponda a la tipología de vivienda del grupo poblacional o región), ii) Un espacio para la preparación de alimentos con mesón y lavaplatos. iii) un baño con ducha, y solución de lavamanos y sanitario según la normatividad que aplique de acuerdo con el tipo de solución de vivienda. iv) Un sitio para el lavado de ropas. v) y como mínimo dos alcobas o espacio para dormir. Adicionalmente, podrá posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda mediante la incorporación de áreas adicionales.
- d) En zona urbana el área mínima será de 40 m² construidos, salvo que se trate de vivienda unifamiliar ya construida antes de la expedición de este instructivo, en cuyo caso se aceptará un área mínima de 36 m², en el entendido que tiene posibilidad de adición de espacios mediante futuro desarrollo. En zona rural el área mínima será de 40 m², siempre y cuando la vivienda cumpla con los requerimientos de la vivienda mínima definida en el presente Instructivo.



Modalidad de intervención: 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: - reconstrucción convencional – reconstrucción asistida. Estas tipologías podrán contemplar adaptaciones para mitigación de riesgo.
- b) Para reubicación: - adquisición de vivienda nueva, existente o sobre planos. – adquisición de vivienda usada. – generación de oferta mediante de desarrollo de nuevos proyectos incluida la compra de predios

Instrumentos De Ordenamiento Territorial: Son instrumentos de planificación para el ordenamiento del territorio, que constituye una función pública que corresponde a las autoridades municipales para el cumplimiento de sus fines. Está regulado por la Ley 388 de 1997 y es obligatorio para todos los municipios. De acuerdo con el número de habitantes de cada municipio, este puede ser EOT para municipios con población hasta 30.000 habitantes, PBOT para municipios con población superior a 30.000 habitantes y hasta 100.000 habitantes y POT para el caso de Municipios con población superior a los 100. 000 habitantes.

La ejecución del contrato puede prever dos (2) modalidades de intervención, de acuerdo con la definición de la modalidad de intervención y/o los resultados del análisis de amenaza en cada una de las zonas de actuación:

Reconstrucción en sitio: Modalidad de Intervención que aplica en los casos donde la vivienda afectada esté ubicada en zonas de amenaza baja o riesgo mitigable, se adelantará un proceso de reconstrucción en el mismo predio, a través de reconstrucción convencional, o alguna otra que el Contratista considere viable:

- a) También es posible adelantar la reconstrucción a través de esquemas de Reconstrucción asistida y/o Mitigación de riesgo a través de adaptaciones en la estructura de la vivienda. La primera consiste en proveer la asistencia técnica y los materiales necesarios para la reconstrucción, esto incluye, capacitación, supervisión y gestión de materiales, entre otros. La segunda, permite, por medio de adaptaciones de la vivienda, mitigar las amenazas del lugar (viviendas palafíticas, flotantes, etc.).
- b) En caso de ser necesario realizar la demolición de la vivienda afectada para construir la nueva vivienda, el contratista solicitará al beneficiario y/o a las autoridades locales que se responsabilicen de esta actividad.



- c) En los casos en los que el valor de la vivienda a reconstruir, supere el valor establecido para la modalidad de reubicación, se procederá a determinar la reubicación del hogar.

Reubicación: Modalidad de Intervención que aplica en los 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, a través de alguna de las siguientes tipologías, o alguna otra que el Contratista considere viable:

- a) Adquisición de vivienda: Se podrá adquirir vivienda (nueva o usada), siempre y cuando ésta cumpla con las especificaciones técnicas y de calidad establecidas en la normativa vigente. Esto incluye la gestión inmobiliaria que se encargue de la identificación, negociación y adquisición de los inmuebles, así como la verificación del cumplimiento de la normatividad técnica ordinaria o de excepción vigente, aplicable según condiciones particulares de ubicación en el territorio, atención de desastre o tipo de vivienda de los inmuebles adquiridos.
- b) Desarrollo de nuevos proyectos: Se podrán desarrollar proyectos de vivienda nueva en suelos disponibles para tal fin. Esto incluye verificación que no se encuentra en zona de amenaza, técnicos, diseños, construcción de obras de urbanismo y de viviendas, gestión de mano de obra, materiales y cualquier otra actividad propia de este tipo de intervención, cumpliendo siempre con lo dispuesto por la normativa vigente ordinaria o de excepción según corresponda a las condiciones particulares de cada Plan de Intervención.

Para todos los casos, y según las particularidades de cada uno, el contratista deberá garantizar la viabilidad jurídica, técnica y financiera de las viviendas, de acuerdo con las siguientes definiciones:

Viabilidad Jurídica: Es la verificación de la información jurídica del inmueble a adquirir, que permita establecer que la propiedad no tiene ningún tipo de limitación al dominio (embargos, hipotecas, etc.), que impida que la propiedad de la vivienda pueda transferirse al hogar elegible, mediante título traslativo de dominio, debidamente registrado.

Viabilidad Técnica: Es la seguridad de que la, o las soluciones de vivienda a proveer, cumplen con las especificaciones técnicas mínimas de acuerdo con las normas ordinarias o de excepción según aplique, y con el concepto de vivienda mínima establecidas por el Fondo que más adelante se enuncian.

Viabilidad Financiera: Entendida como la demostración de que el proyecto o propuesta formulada podrá ejecutarse dentro con los valores máximos establecidos en el contrato para



las diferentes modalidades de viviendas y tipologías de viviendas, establecidas por el Fondo Adaptación en el presente Anexo.

Documentación Requerida:

1. Cada contratista es autónomo para definir la estrategia de gestión inmobiliaria que usará para proveer las soluciones de vivienda. El Contratista presentará al beneficiario la oferta de vivienda, para que este elija la que más le convenga. Tratándose de reconstrucción, el Contratista presentará al beneficiario la tipología de vivienda. Esta gestión debe demostrarse mediante un documento de entendimiento suscrito por el beneficiario y el Contratista, en el que el primero se compromete a recibir la vivienda que ha elegido y el segundo a mantener las condiciones para proveerla.
2. Los Proyectos de reubicación presentados por los contratistas deben contar con los documentos soporte correspondientes a:
 - a) Estudio de títulos que establezca la propiedad plena del terreno en cabeza del contratista.
 - b) Licencia de Urbanismo y/o Construcción con sus documentos soporte.
 - c) Presupuesto de Obra para los proyectos en donde se tengan contratos de construcción de obra civil.
3. Es en virtud de los principios de buena fe y responsabilidad, que las autoridades y los particulares que suscriben o expiden los documentos soportes antes mencionados, 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 ni el Fondo Adaptación ni la Interventoría de Obra, serán responsables por los documentos, licencias, permisos, certificaciones y demás documentos que expidan los entes competentes en el cumplimiento de sus funciones.
4. El Interventor enviará una carta de presentación del Proyecto en donde certifica que ha verificado la correspondencia y coherencia de todos los documentos bajo las especificaciones y exigencias del presente Anexo.

Valores Máximos según modalidad de Intervención

1. **Reubicación:** El valor máximo a reconocer por cada unidad de vivienda en esta modalidad es de 70 SMMLV, el cual incluye todos los costos directos e indirectos de



la vivienda (estructuración, estudios y diseños, licencias, escrituración, gestión ambiental, social, jurídica, etc.) así como el AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad), costos asociados al presente contrato e impuestos del orden nacional y territorial o regional.

2. **Reconstrucción:** El valor máximo a reconocer por cada unidad de vivienda en esta modalidad es de 47 SMMLV, el cual incluye todos los costos directos e indirectos de la vivienda (licencias, protocolización, gestión ambiental, social, jurídica, etc.) así como el AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad), costos asociados al presente contrato e impuestos y retenciones del orden nacional y territorial o regional.

En esta modalidad podrá reconocerse previa aprobación de la Interventoría como reembolsables los costos asociados a la mitigación (palafitación, rellenos, muros, sistemas alternativos de servicios públicos, etc.), transportes y fletes (desde las cabeceras hasta los lugares de construcción) y los estudios o diseños especiales que se requieran, distintos al de suelos de la vivienda.

Estos reembolsables no podrán superar los 23 SMMLV (salvo excepción presentada más adelante) por unidad de vivienda a reconstruir y también incluyen los impuestos y retenciones nacionales o territoriales que generen estas actividades, así como los costos que generen en el presente contrato. Este tope sólo puede superarse en caso de que el valor de la vivienda sea menor a 47 SMMLV y por un valor igual a la diferencia entre el costo de la vivienda y los 47 SMMLV, es decir, la sumatoria del valor de la vivienda y los reembolsables nunca podrá ser mayor a los 70SMMLV.

Condiciones técnicas mínimas

1. Aquí se establecen las especificaciones mínimas que deben cumplir las soluciones de vivienda que provean los Contratistas.
2. Todas las viviendas deben construirse o estar construidas de acuerdo con las respectivas licencias de urbanización y/o construcción debidamente expedidas por el curador urbano o la autoridad municipal competente, según sea el caso.
3. Para lo anterior deberá tenerse en cuenta la normatividad vigente, así:
4. 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, de acuerdo con lo dispuesto por los Decretos 3930 de 2010 y 1541 de 1978, respectivamente.



5. El artículo 30 del Decreto 1541 de 1978 dispone que toda persona natural o jurídica pública o privada, requiere concesión o permiso para hacer uso de las aguas públicas o sus cauces, salvo en los casos previstos en los artículos 32 y 33 de éste decreto.
6. El artículo 32 ibídem, establece que todos los habitantes pueden utilizar las aguas de uso público mientras discurren por cauces naturales, para beber, bañarse, abreviar animales, lavar ropas cualesquiera otros objetos similares, de acuerdo con las normas sanitarias sobre la materia y con las de protección de los recursos naturales renovables.
7. El artículo 33 ibídem, señala que cuando se trate de aguas que discurren por un cauce artificial, también es permitido utilizarlos a todos los habitantes para usos domésticos o de abrevadero, dentro de las mismas condiciones a que se refiere el artículo 32, y siempre que el uso a que se destinen las aguas no exija que se conserven en estado de pureza, ni se ocasionen daños al canal o aquella, o se imposibilite o estorbe el aprovechamiento del concesionario de las aguas.
8. 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 a lo dispuesto en las normas que rigen estas materias.
9. Las instalaciones interiores hidráulicas, sanitarias y de aguas lluvias para vertimientos rurales aislados se deben construir siguiendo las recomendaciones mínimas del Código de la Norma Técnica Colombiana NTC 1500 o Código Colombiano de Fontanería, con el fin de evitar la entrada de aguas lluvias y las conexiones cruzadas.
10. El numeral 2.1 del artículo 2 del Anexo General de la Resolución 90708 de 2013, expedida por el Ministerio de Minas y Energía, establece que los requisitos y prescripciones técnicas del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas-RETIE, serán de obligatorio cumplimiento en condiciones normales o nominales de la instalación y no serán exigibles en los casos de fuerza mayor o de orden público que las alteren.

En cuanto a especificaciones básicas de urbanismo:

11. En la modalidad de reubicación: las viviendas deben 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 la adecuación, habilitación y dotación de estos terrenos para la construcción de edificaciones, de acuerdo con las



normas urbanísticas vigentes.

12. **En la modalidad de reconstrucción:** el Contratista entregará ejecutadas en su totalidad las siguientes obras básicas: acometidas de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como las cajas de inspección, contadores y medidores, necesarias para la conexión y habilitación del servicio. La provisión de los servicios públicos se hará por lo menos en el estado original que gozara el hogar antes de resultar afectado por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 – 2011.
13. 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 a las condiciones de lo existente en la zona.
14. Para el caso de las viviendas rurales no aplica lo referente a espacios públicos, vías, andenes y sardineles.

Condiciones técnicas mínimas de las viviendas nuevas:

15. La construcción de las viviendas se desarrollará en proyectos ubicados en suelos disponibles para tal fin. Esto incluye análisis general de amenaza y/o estudios de riesgos según corresponda, estudios técnicos, diseños urbanísticos, arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, cumpliendo siempre con lo dispuesto por la normativa vigente ordinaria o de excepción según corresponda a las condiciones particulares de cada Plan de Intervención. Para el caso de las viviendas rurales con el objeto de elaborar diseños estructurales, se podrá hacer una caracterización de suelos mediante una prueba sobre muestra inalterada, en cuanto a los diseños hidráulicos, sanitarios y eléctricos se adecuarán a las condiciones existentes en la zona, de acuerdo con la normatividad ordinaria o de excepción según corresponda.
16. En zona urbana el área mínima será de 40 m² construidos, salvo que se trate de vivienda unifamiliar ya construida, en cuyo caso se aceptará un área mínima de 36 m², en el entendido que tiene posibilidad de adición de espacios mediante futuro desarrollo. En zona rural el área mínima será de 40 m², siempre y cuando la vivienda cumpla con los requerimientos de la vivienda mínima definida en el presente Instructivo.
17. El diseño estructural y los materiales utilizados deben cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-10. (Ley 400 de 1997, Decretos 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012). Se permite el uso de sistemas o materiales alternativos, siempre que estén debidamente



aprobados por la Comisión Asesora para el Régimen de Construcción Sismo Resistente.

18. Las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, incluyendo materiales, puntos y aparatos, deben cumplir en lo pertinente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Sanitarias RAS 2000 (Ley 373 de 1997, Decreto 3102 de 1997, Resolución 1096 de 2000 y su modificación parcial mediante la resolución 2320 de 2009, Decreto 1469 de 2010 y actualizaciones) y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución No 18 0398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía, actualizada bajo la resolución No. 90708 del 2013 y 90907 del 2013 y la Norma Técnica Colombiana NTC-920-1 del ICON- TEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

19. La solución de vivienda deberá contemplar como mínimo:

- a) El predio. Si se trata de reubicación el valor del predio formará parte de la estructura de costos de la vivienda, salvo que éste sea un aporte o donación por parte del municipio. Tratándose de Reconstrucción, el valor del predio no se tendrá en cuenta en la definición del valor de la vivienda, en tanto éste no será adquirido por el Fondo Adaptación y se entiende aportado por el hogar damnificado.
- b) La provisión de los servicios públicos, por lo menos en el estado original que gozara el hogar antes de resultar afectado por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 – 2011.
- c) Una edificación conformada por: i) Un espacio múltiple (según corresponda a la tipología de vivienda del grupo poblacional o región), ii) Un espacio para la preparación de alimentos con mesón y lavaplatos. iii) un baño con ducha, y solución de lavamanos y sanitario según la normatividad que aplique de acuerdo con el tipo de solución de vivienda. iv) Un sitio para el lavado de ropas. v) y como mínimo dos alcobas o espacio para dormir. Adicionalmente, podrá posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda mediante la incorporación de áreas adicionales.

20. Las zonas húmedas para ducha, lavamanos, sanitario, lavaplatos y lavadero deben enchaparse con cerámica, así:

- a) Enchape en la pared de la ducha a una altura mínima de 1.8 m.
- b) Enchape en la pared del lavaplatos a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir del mesón instalado o construido.
- c) Enchape en la pared del lavadero a una altura mínima de 0.4 m, contados a partir de la parte superior de este.
- d) Enchape en la pared del lavamanos y sanitario a una altura mínima de 1.8 m, se debe instalar como elemento que garantice impermeabilidad, enchape o pañete impermeabilizado con pintura con características resistentes a la humedad.



21. Se deben instalar al menos dos (2) puertas por vivienda, con sus respectivos marcos, 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.
22. Los servicios públicos domiciliarios se entregarán 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 a las condiciones de lo existente en la zona.
23. En todo caso la provisión de los servicios públicos, se dejará por lo menos en el estado original que gozara el hogar antes de resultar afectado por los eventos derivados del Fenómeno de La Niña 2010 – 2011.

Condiciones técnicas mínimas de la vivienda usada:

24. Los Contratistas podrán cumplir su obligación contractual de proveer soluciones de vivienda mediante vivienda usada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones y requisitos:
 - a) Carta de ofrecimiento, acuerdo y/ opción de compra de la vivienda.
 - b) Certificación de la Oficina de Planeación de la entidad territorial, o quien haga sus veces, en la cual conste que la vivienda no se encuentra localizada en zona de riesgo, en zona de protección de los recursos naturales, en zona de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, en áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.
 - c) Certificado por la Oficina de Planeación de la entidad territorial, o quien haga sus veces, en la cual conste que el tipo de suelo sobre el cual se encuentre la vivienda usada cuenta con vías de acceso y con disponibilidad real y efectiva de los servicios públicos básicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
 - d) Certificado de paz y salvo de servicios públicos -que estos servicios públicos no sean compartidos con otro inmueble.
 - e) Certificado de existencia y habitabilidad de la vivienda, debidamente firmado por un profesional competente del Contratista o a quien este delegue, responsable de la adquisición de la vivienda (Anexo 12. Ficha de Peritaje y levantamiento estado físico Unidad de Vivienda Usada,).
 - f) Escritura pública de adquisición del bien, debidamente registrada en la oficina de instrumentos Públicos y certificado de libertad y tradición del inmueble el cual no



debe superar los treinta (30) días de expedición de anterioridad a la suscripción de la promesa de compraventa que establezca la propiedad de la solución de vivienda usada en cabeza del vendedor. En todos los casos, la solución de vivienda deberá encontrarse libre de gravámenes fiscales o de otro tipo, así como cualquier limitación de dominio.

- g) En aquellos casos en el que en el certificado de tradición y libertad no esté inscrita la vivienda, se requerirá el trámite de licencia de reconocimiento a fin de contar con dicha inscripción en el folio correspondiente.
- h) Es necesario aportar el análisis jurídico realizado por el Contratista de los documentos mencionados en el presente numeral.
- i) El certificado de paz y salvo del impuesto predial correspondiente.
- j) Documento de entendimiento en el cual la familia elegible acepta plenamente el inmueble ofertado.
- k) El tope de 70 SMMLV que aplica a la adquisición de vivienda usada incluye todos los costos directos e indirectos de las mismas, los cuales deberán ser incorporados en el Plan de intervención. El valor de la solución de la vivienda lo determinará el avalúo comercial, efectuado por un término no mayor a un año por una persona natural con matrícula del Registro Nacional de Avaluadores e inscritos en la Superintendencia de Industria y Comercio o una firma competente.

25. NOTA: En todo caso el avalúo comercial para determinar el valor de la vivienda usada debe realizarse una vez se cuente con la viabilidad técnica y legal debidamente soportada por el Contratista de acuerdo con lo definido en los puntos 5, 6, 7 y 8 anteriormente ex- puestos.

Fase Ejecución del Contrato

Entendiendo que la fase de Ejecución es la puesta en marcha de todas y cada una de las actividades contempladas en la Memoria Técnica, una vez aprobada, el Contratista deberá iniciar su ejecución. Esto exige la ejecución y contratación de todo lo requerido para proveer las soluciones de vivienda. El Constructor debe garantizar la más alta calidad y eficiencia en el uso de los recursos financieros, técnicos y humanos. La fase de ejecución contempla los procedimientos de construcción como tal de acuerdo con las modalidades de provisión de vivienda, así como los procesos de asignación de la solución de vivienda, los procesos de entrega física de las mismas y los procesos de legalización.