



Fondo  
Adaptación



**TODOS POR UN  
NUEVO PAÍS**  
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION  
DE PLANES DE INTERVENCION  
"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"**

**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE  
PLANES DE INTERVENCION  
PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

**CÓDIGO:** 13-03-I-06

**VERSIÓN:** 1.1

**PÁGINA:** 1 de 16

EQUIPO DIRECTIVO DEL **FONDO ADAPTACIÓN:**

**GERMÁN ARCE ZAPATA**

Gerente

**RUTTY PAOLA ORTÍZ JARA**

Subgerente de Estructuración

**ALFREDO MARTINEZ DELGADILLO**

Subgerente de Gestión del Riesgo

**PEDRO LUIS JIMÉNEZ POVEDA**

Subgerente de Proyectos

**CARLOS CANTE**

Subgerente de Regiones

**NEIFIS ISABEL ARAUJO LUQUEZ**

Secretaria General

**EDGAR ORTIZ PABÓN**

Jefe Oficina Asesora de Planeación y Cumplimiento

Investigación y Textos:

**ALEXANDER VARGAS MESA**

Asesor III – Equipo de Trabajo Sector Vivienda

Diagramación y Normalización para el Sistema de Gestión de Calidad:

**CARLOS SARMIENTO ABAD**

Asesor I – Equipo de Trabajo Planeación y Cumplimiento

Instructivo Cierre del Proceso de Verificación Programa Nacional de Vivienda. Código 13-03-I-06. Versión 1  
Bogotá D.C., **Abril de 2015**

**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 2 de 16    |

**CONTROL DE CAMBIOS Y NOMENCLATURA**

| <b>VERSIÓN</b> | <b>FECHA</b> | <b>DESCRIPCIÓN</b> |
|----------------|--------------|--------------------|
| 1.0            | 2015/04      | Documento inicial  |
| 1.1            | 2015/05      | Versión Final      |

**NOMENCLATURA**

Para efectos de la normalización en el Sistema de Gestión de Calidad del Fondo Adaptación, el contenido temático de este instructivo está ligado a un sistema de nomenclatura de **NUMERACIÓN POR PÁRRAFOS**, con el cual se hace posible, fácil y rápida la identificación y referenciación de un tema específico asociado al documento.

A diferencia de los instructivos expedidos como **ACTO ADMINISTRATIVO** tipo **RESOLUCIÓN**, donde las partes del contenido temático del documento se organizan sistemáticamente en **ARTÍCULOS** y, según su extensión y complejidad, en **TÍTULOS** y **CAPÍTULOS**, en cuyo caso se deben seguir las instrucciones señaladas en el **MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE TEXTOS NORMATIVOS INTERNOS**, Código 01-08-I-01.

**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE  
PLANES DE INTERVENCION  
PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

**CÓDIGO:** 13-03-1-06

**VERSIÓN:** 1.1

**PÁGINA:** 3 de 16

**CONTENIDO**

**Pág.**

**4. Definiciones**

**6. Fases de la verificación**

**6. Fase I. Visita e Identificación**

**10. Fase II. Definición de Elegibilidad**

**13. Fase III: Publicaciones y Oposición**

# INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-1-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 4 de 16    |

## DEFINICIONES

**Plan de Intervención:** Propuesta ordenada de acciones para proveer las soluciones de vivienda requeridas en el marco 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", dentro de las limitaciones técnicas, sociales, económicas y políticas en las cuales éstas deben realizarse.

**Ejecución:** Puesta en marcha de las actividades contempladas en el Plan de Intervención, encaminadas a lograr la provisión de la vivienda por parte del Operador Zonal y su efectiva entrega a los hogares elegibles.

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

**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 sujetos

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*

## INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 5 de 16    |

*desarrollo posterior de la vivienda mediante la incorporación de áreas adicionales.*

- d. En zona urbana el área mínima será de 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, en el entendido que tiene posibilidad de adición de espacios mediante futuro desarrollo. En zona rural el área mínima será de 40 m<sup>2</sup>, 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*

**Carta de Asignación:** Comunicación formal por parte del Fondo Adaptación, en la cual hace constar que asigna al hogar damnificado, previamente aceptado como elegible, una vivienda mínima en los términos previstos en el instructivo.

**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.

**Plan de Inversión:** Es la hoja de ruta financiera del plan de intervención, el cual resume la modalidad de intervención del plan, su ubicación, el número de viviendas, el valor por unidad tanto en pesos como en SMMLV, el valor total de las unidades según tope establecido, valor unitario de adaptación de la estructura por vivienda y en su totalidad y por último

## INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 6 de 16    |

el valor total del Plan de Intervención. Este plan de inversión muestra además el flujo de recursos necesarios para la ejecución del Plan de Intervención de acuerdo con el cronograma de obra propuesto.

**Transferencias:** En el marco del Programa las transferencias corresponden a los pagos efectuados a los Operadores Zonales por concepto del valor de las viviendas que en cumplimiento de su objeto contractual éstos deban proveer. Igualmente contemplan los pagos por concepto de verificación, gastos reembolsables, fondos rotatorios, honorarios de los Operadores Zonales y en general de todos aquéllos que deba asumir el Fondo Adaptación para la ejecución del Programa.

Cada plan debe contener, según el Anexo 6, la información general del plan, listado de los hogares elegibles a atender, recursos (plan de inversión y fuente de recursos), cronograma (flujo de fondo y cronograma general de la intervención), gestión de riesgos (información básica para la toma de decisiones de la gestión del riesgo) y sus correspondientes anexos (documentos que soportan la información del Plan de Intervención). Por lo tanto, mediante el Plan de Intervención, el Operador Zonal:

*a. Presentará el contexto de su intervención: Características especiales de cada Plan de Intervención, de*

*acuerdo con las condiciones específicas de las zonas de su actuación, tales como antecedentes del Plan, tipo de intervención y tipología de solución, nombre de los oferentes.*

*b. Incorporará los hogares, según los criterios de elegibilidad establecidos en este Manual (numeral 5.3.1).*

*c. Formulará una propuesta para la provisión de las soluciones de vivienda requeridas, de acuerdo con el análisis de: - amenaza y gestión de riesgo, - planificación territorial, - condiciones técnicas aplicables de acuerdo con el marco normativo que corresponda y - condiciones socioeconómicas y culturales de los hogares determinados como elegibles.*

*d. Presentará un Plan de Inversión, que consiste en cuantificar los costos asociados a la puesta en marcha del Plan de Intervención, de acuerdo con el tope de los recursos establecidos por el Fondo para cada tipología de vivienda. El Plan de Inversión debe incluir, el valor total de la transferencia a realizar, según el número y la modalidad de las soluciones de vivienda. Igualmente debe incluir un cronograma de ejecución del proyecto que contenga los términos de ejecución respecto de: i) transferencia del Patrimonio Autónomo Matriz del Programa al Patrimonio Autónomo del Operador Zonal. ii) suscripción del contrato de compraventa o de construcción para la creación de la*

## INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 7 de 16    |

*Subcuenta del Plan de Intervención correspondiente. iii) El flujo de fondos del proyecto acorde con el cronograma de ejecución del mismo y con los porcentajes de pago establecidos (30% de anticipo, pagos parciales hasta completar el 90% y 10% a la legalización de las soluciones de vivienda).*

*e. Definirá las herramientas, mecanismos e instrumentos requeridos para la ejecución del Plan de Intervención y el respectivo cronograma detallado. Dicho cronograma debe contener fechas concretas de terminación de actividades e hitos, marcando aquellas que pueden ser críticas para el proceso.*

*El Operador Zonal debe remitir, para aprobación de la Interventoría Contractual, el Plan de Intervención con sus soportes, mediante la respectiva carta de presentación (Anexo 6.1) que contenga la manifestación expresa, del Operador Zonal, de haber evaluado integralmente el Plan de Intervención, que éste cumple con la reglamentación aplicable según el caso particular de normas de excepción por concepto de desastre, tipo de territorio o tipo de solución, de acuerdo con la normatividad vigente en estas materias. La Interventoría Contractual deberá revisar si dicho*

*Plan de Intervención cumple con lo dispuesto en el presente Instructivo y de ser así emitirá la respectiva carta de aprobación en un término no superior a 5 días hábiles.*

La ejecución del programa de vivienda, prevé dos (2) modalidades de intervención, de acuerdo con los resultados del análisis de amenaza en cada una de las zonas de actuación:

**Reconstrucción:** En 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 Operador Zonal 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*



## INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 8 de 16    |

*para construir la nueva vivienda, el Operador Zonal 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 máximo establecido en el presente instructivo para esta modalidad, se procederá a determinar la reubicación del hogar.*

**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, a través de alguna de las siguientes tipologías, o alguna otra que el Operador Zonal 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 vi-*

*vienda nueva en suelos disponible 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, los Operadores Zonales deberán 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 estable-

# INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

**CÓDIGO:** 13-03-1-06

**VERSIÓN:** 1.1

**PÁGINA:** 9 de 16

cidas por el Fondo que más adelante se enuncian.

**Viabilidad Financiera:** Entendida como la demostración de que el Plan de Intervención formulado podrá ejecutarse dentro con los valores máximos establecidos en los contratos de los Operadores Zonales para las diferentes modalidades de viviendas y tipologías de viviendas, establecidas por el Fondo Adaptación en el presente Instructivo.

## INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 10 de 16   |

1. Una vez aprobado el Plan de Intervención, por la Interventoría Contractual, el Fondo Adaptación remitirá al Operador Zonal la respectiva Certificación fiduciaria de disponibilidad de recursos que permita a los Operadores adelantar los procesos contractuales asociados a la implementación de cada plan de intervención. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Plan de Inversión que forma parte del Plan de Intervención previamente aprobado por la Interventoría Contractual, de tal forma que el Operador Zonal pueda de inmediato iniciar la contratación.
 

mete a recibir la vivienda que ha elegido y el segundo a mantener las condiciones para proveerla. El Operador Zonal debe presentar este documento como parte integral del Plan de Intervención, si se trata de reconstrucción, o durante su ejecución, si se trata de reubicación; en todo caso, en este último evento, el operador zonal certificará en la presentación del plan de intervención que el número de viviendas presentadas corresponde a igual número de hogares elegibles a atender y entregará el documento de entendimiento antes de la asignación de las viviendas.
  
2. Cada Operador Zonal es autónomo para definir la estrategia de gestión inmobiliaria que usará para proveer las soluciones de vivienda; por lo tanto, podrá idear alternativas tales como vitrinas inmobiliarias, ferias, visitas a proyectos existentes, presentación de planos de proyectos nuevos, etc. El Operador Zonal presentará al potencial beneficiario la oferta de vivienda, para que este elija la que más le convenga. Tratándose de reconstrucción, el Operador Zonal presentará al potencial beneficiario la tipología de vivienda. Esta gestión debe demostrarse mediante **un documento de entendimiento** (Anexo 5) suscrito por el beneficiario y el Operador, en el que el primero se compro-
  
3. Los Planes de Intervención presentados por los Operadores Zonales deben contar con los documentos soporte correspondientes a:
  - a. Carta de oferta del proyecto suscrita por el Oferente.
  - b. Estudio de títulos que establezca la propiedad plena del terreno en cabeza del Oferente.
  - c. Certificado de existencia y representación legal del Oferente.
  - d. Licencia de Urbanismo y/o Construcción con sus documentos soporte.
  - e. Presupuesto de Obra para los Planes de Intervención en donde se tengan contratos de construcción de obra civil.

**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 11 de 16   |

4. 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 Contractual, serán responsables por los documentos, licencias, permisos, certificaciones y demás documentos que expidan los entes competentes en el cumplimiento de sus funciones.

5. El Operador Zonal enviará una carta de presentación del Plan de Intervención en donde certifica que ha verificado la correspondencia y coherencia de todos los documentos bajo las especificaciones y exigencias del presente Instructivo.

**Condiciones técnicas mínimas**

6. Aquí se establecen las especificaciones mínimas que deben cumplir las soluciones de vivienda que provean los Operadores Zonales.

7. 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.

8. Para lo anterior deberá tenerse en cuenta la normatividad vigente, así:

9. 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.

10. 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.

11. El artículo 32 ibídem, establece que todos los habitantes pueden utilizar las aguas de uso público mientras discurren por cauces naturales, para beber, bañarse, abrevar animales, lavar ropas cualesquiera otros objetos similares, de acuerdo con las normas sanitarias sobre la materia y con

## INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 12 de 16   |

las de protección de los recursos naturales renovables.

12. 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.
13. 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.
14. 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 entra-

da de aguas lluvias y las conexiones cruzadas.

15. 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:**

16. **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.
17. **En la modalidad de reconstrucción:** el Operador entregará ejecutadas en su totalidad las siguientes obras básicas: acometidas de acueducto, alcan-

## **INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 13 de 16   |

tarillado 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.

18. 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.
19. 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:**

20. 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, estruc-

turales, 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.

21. En zona urbana el área mínima será de 40 m<sup>2</sup> construidos, salvo que se trate de vivienda unifamiliar ya construida, en cuyo caso se aceptará un área mínima de 36 m<sup>2</sup>, en el entendido que tiene posibilidad de adición de espacios mediante futuro desarrollo. En zona rural el área mínima será de 40 m<sup>2</sup>, siempre y cuando la vivienda cumpla con los requerimientos de la vivienda mínima definida en el presente Instructivo.
22. 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

**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 14 de 16   |

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.

23. 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 ICONTEC, así como las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.
24. 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. 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.
25. 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.

**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-1-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 15 de 16   |

- 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.

26. 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.

27. 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.

28. 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:**

29. Los Operadores Zonales 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 terri-



**INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-I-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 16 de 16   |

torial, 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 Operador Zonal 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 Operador Zonal 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

## **INSTRUCTIVO PARA ESTRUCTURACION Y APROBACION DE PLANES DE INTERVENCION PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| <b>CÓDIGO:</b>  | 13-03-1-06 |
| <b>VERSIÓN:</b> | 1.1        |
| <b>PÁGINA:</b>  | 17 de 16   |

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.

vienda, los procesos de entrega física de las mismas y los procesos de legalización.

30. **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 Operador Zonal de acuerdo con lo definido en los puntos 5, 6, 7 y 8 anteriormente expuestos.

### **Fase Ejecución del Plan de Intervención**

31. Entendiendo que la fase de Ejecución es la puesta en marcha de todas y cada una de las actividades contempladas en el Plan de Intervención, una vez aprobado dicho Plan, el Operador Zonal deberá iniciar su ejecución. Esto exige la contratación de todo lo requerido para proveer las soluciones de vivienda. El Operador Zonal 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 transferencias de acuerdo con las modalidades de provisión de vivienda, así como los procesos de asignación de la solución de vi-