



CIRCULAR EXTERNA

PARA: Gobernadores, Alcaldes y Secretarios de Planeación de Municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, que no hagan parte de áreas metropolitanas constituidas legalmente.

DE: Viceministro de Vivienda

ASUNTO: CONVOCATORIA PARA REVISIÓN DE LA VIABILIDAD DE PROYECTOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA

I. Antecedentes

El Gobierno Nacional promovió la expedición de la Ley 1537 de 2012, por medio de la cual se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda. El capítulo II de la ley contiene disposiciones dirigidas a facilitar el acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario y con fundamento en las mismas el Gobierno Nacional creó el Programa de Vivienda Gratuita (PVG) que tiene por objeto la entrega de viviendas, a título de subsidio familiar de vivienda 100% en especie, a la población más pobre y vulnerable del país, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la mencionada Ley.

El artículo 3º de la citada Ley se refiere a la coordinación que debe existir entre las entidades nacionales y territoriales, la cual implica, entre otras cosas: “a) *La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios*” y “b) *La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria*”. En este mismo sentido, el artículo 4º de la ley dispone que los Departamentos tienen la función de “*Promover la integración, coordinación y concertación de los planes y programas de desarrollo nacional y territorial en los programas y proyectos de vivienda prioritaria*”.

De acuerdo con lo expuesto, el Gobierno Nacional promueve alianzas con los entes territoriales y/o con sus entidades del sector central o descentralizado, con el propósito de aunar esfuerzos tendientes a generar oferta efectiva de vivienda de interés prioritario en condiciones dignas para la población en especial situación de vulnerabilidad.

Ahora bien, el artículo 6º de la Ley 1537 faculta a algunas entidades del Gobierno Nacional y particularmente al Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, para que constituyan patrimonios autónomos a través de los cuales se desarrollen proyectos de vivienda, y el artículo 7º ibidem dispone que dichos patrimonios autónomos “podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio”. (Subrayado fuera del texto).



En desarrollo de la disposición previamente transcrita, se estructuró uno de los esquemas de ejecución del PVG, el cual permitió que durante la primera etapa del Programa se suscribieran convenios interadministrativos entre el Gobierno Nacional y los Gobiernos Departamentales y/o Municipales, en los cuales éstos últimos se comprometieron a desarrollar, bajo su responsabilidad, proyectos con un potencial de más de veinte mil (20.000) viviendas de interés prioritario, y el Gobierno Nacional se comprometió a adquirir, a través de los patrimonios autónomos constituidos para el efecto, las viviendas resultantes de los proyectos, restando del valor de la adquisición las sumas de dinero aportadas por los entes territoriales.

Por lo expuesto, con la presente convocatoria se pretende que las entidades públicas competentes postulen proyectos de vivienda a ser ejecutados en Municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, que no hagan parte de áreas metropolitanas constituidas legalmente, los cuales se deberán ejecutar bajo responsabilidad de los referidos entes públicos para que una vez terminadas las viviendas, las mismas sean adquiridas, para los hogares más vulnerables, por parte del patrimonio autónomo constituido para el efecto por el Gobierno Nacional.

II. Requisitos de los proyectos que se postulen

Los proyectos de vivienda de interés prioritario que se postulen en el marco de la presente convocatoria, deben tener las siguientes condiciones:

2.1. Requisitos generales:

- El (los) predio(s) en que se desarrolle o pretenda desarrollar el proyecto debe(n) estar ubicado(s) en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, los instrumentos que los desarrollen o complementen, o estar ubicados en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados.
- El proponente deberá aportar copia de la licencia de urbanización o de urbanización y construcción, la cual deberá acompañarse de sus planos y estudios respectivos, cumpliendo con el Decreto 1469 de 2010 o la norma que le fuere aplicable al momento de su expedición.

Si la licencia ha tenido modificaciones, se debe anexar copia de la misma y de los planos respectivos, debidamente aprobados por la entidad competente, cuando sea el caso.

- Cuando el proyecto cuente con licencia de construcción, podrá aportar copia de la misma sin que se requiera aportar sus planos ni los estudios respectivos.

Nota 1: La licencia debe cumplir con lo establecido en el artículo 38 del Decreto 1469 sobre el contenido mínimo del acto administrativo mediante el cual se adopta.

Nota 2: Para los proyectos en ejecución o los que estén por iniciar se deberá presentar licencia vigente, la cual deberá ser susceptible de prórroga o revalidación, en caso de ser necesario, para mantener su vigencia hasta la terminación del proyecto urbanístico.

2.2. Requisitos jurídicos:

El ente territorial que presente el proyecto podrá:

2.2.1. Ser propietario del predio o los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto y en esa medida tener la capacidad jurídica para suscribir los contratos de promesa de compraventa y compraventa de las viviendas, cuando sea el caso

ó

2.2.2. Presentar, al momento de la postulación del proyecto, una carta del(los) propietario(s) del (los) predio (s) en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, en la que éste (os) manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) al ente territorial, una vez este suscriba el convenio interadministrativo con FONVIVIENDA. Si la carta establece condicionamientos adicionales para la transferencia se considerará que el proyecto es inviable.

Se permitirá que en la carta antes mencionada el (los) propietario(s) del predio o los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, manifieste(n) que transferirá(n) el(los) predio(s) a un patrimonio autónomo que cumpla con lo establecido en este documento.

En todo caso, si el proyecto resulta viable y se suscribe un convenio interadministrativo con FONVIVIENDA, a más tardar el día de la firma de la promesa de compraventa con el Fideicomiso respectivo, el ente territorial deberá aportar los documentos que acrediten:

- a) Que el ente territorial o alguna(s) de las entidades del sector central o descentralizado del orden territorial que haya(n) suscrito el convenio es (son) la(s) propietaria(s) del predio.
- b) Que un patrimonio autónomo debidamente constituido es el propietario de los predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto. En este caso se deberá aportar certificación expedida por la sociedad fiduciaria respectiva en la cual se indique: i) que una o varias de las entidades que suscribieron el convenio es (son) fideicomitentes y beneficiarios del Fideicomiso, y ii) Que todos los fideicomitentes han dado una instrucción irrevocable a la sociedad fiduciaria para que el patrimonio autónomo tenga la obligación de transferir al Fideicomiso que indique FONVIVIENDA, las viviendas respectivas. Todos los beneficiarios del fideicomiso deben ser fideicomitentes del mismo.

Los entes territoriales deberán aportar, al momento de la postulación del proyecto, los siguientes documentos:

- Copia de las escrituras públicas, sentencias o actos administrativos con las cuales se pueda verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años y titularidad del inmueble o los inmuebles en que se ejecuta o se ejecutará al proyecto.
- Certificado(s) de tradición y libertad del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto, en el (los) cual(es) conste que las entidades mencionadas en los literales a) o b) de este numeral (2.2) es (son) titular(es) único(s) del derecho real de dominio. Estas certificaciones deben ser expedidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del mes anterior a la fecha de la postulación del proyecto.

Si alguno(s) o todos los folios de matrícula inmobiliaria del (los) inmueble(s) en que se desarrolló o se desarrollará el proyecto postulado fue(ron) abierto(s) en un término inferior a diez (10) años contados a partir de la fecha de postulación del proyecto, el proponente también deberá aportar, el(los) certificado(s) de tradición y libertad del (los) predio(s) matriz(ces) del(los) cual(es) proviene(n), así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del(los) predios en los últimos 10 años.

Se aceptará que los lotes en que se desarrollen o desarrollarán los proyectos tengan los siguientes gravámenes o limitaciones al dominio, exclusivamente: i) Gravámenes hipotecarios y/o ii) Servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Si existen inscritos gravámenes o limitaciones al dominio diferentes a las expuestas, no se considerará viable el proyecto.

En el caso en que el(los) predios tengan inscritos gravámenes hipotecarios vigentes, en la firma de la promesa de compraventa, la entidad pública del orden territorial deberá comprometerse al levantamiento de los mismos, antes de la firma de las escrituras públicas de compraventa, so pena de hacer efectivas las garantías e indemnizaciones a que haya lugar.

Se aceptará que, para la suscripción de los contratos de promesa de compraventa y compraventa, el predio o predios en que se desarrollarán los proyectos tengan inscritas servidumbres para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

- Certificado emitido por la autoridad catastral competente, donde conste el área del predio, el número catastral o predial y si el lote es urbano.

Nota: El(los) predio(s) en que se desarrolle o desarrollará el proyecto debe(n) ser susceptible(s) de ser destinado(s) a la ejecución de proyectos de vivienda de interés social, lo cual deberá ser revisado por el ente que postule el proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento en que con cualquier documento se advierta lo contrario, el proyecto será considerado inviable.

2.3. Requisitos Técnicos:

Los entes territoriales deberán aportar, al momento de la postulación del proyecto, los siguientes documentos:

- Copia digital del POT, EOT, PBOT debidamente aprobado por el Concejo o Plan Parcial adoptado según sea el caso y el Decreto de adopción del Plan Parcial.
- Copia del plano aprobado por POT, EOT, PBOT o Plan Parcial en el que se evidencie el perímetro urbano y la localización del predio postulado debidamente achurado y se aprecie claramente el sector con sus calles y nomenclatura. (La información deberá ser presentada debidamente georreferenciada).
- Certificación de uso del suelo, expedida por la Secretaría de Planeación o la Curaduría, donde conste que el(los) predio(s) está(n) ubicado(s) en suelo urbano, de acuerdo con las disposiciones del plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen o complementen, o en suelo de expansión urbana que cuente con plan parcial adoptado o que hagan parte de Macroproyectos de Interés Social Nacional Adoptados. Así mismo, en la certificación deberá constar que el(los) lote(s) es (son) apto(s) para construcción de vivienda.
- Certificación expedida por la autoridad competente, dentro de los 6 meses anteriores a la fecha de postulación del proyecto, en donde conste que el(los) predio(s) en que se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no se encuentra en: i) zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el POT vigente y v) barrios no legalizados

En el evento que se presenten diferencias entre la certificación expedida por el Municipio y la licencia urbanística respectiva, el proyecto será considerado inviable.

- Certificación del ente territorial indicando que el(los) predio(s) donde se desarrolla o desarrollaría el proyecto de vivienda no está(n) invadido(s), ocupado(s) o en posesión de terceros. Se debe adjuntar un registro fotográfico del (los) predio(s), tomado dentro de los quince (15) días anteriores a la postulación del proyecto.
- Certificaciones de disponibilidad total, inmediata y continua de servicios públicos domiciliarios del(los) predio(s) en el(los) cual(es) se ejecutará el (proyecto postulado, expedidas por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, que incluya el punto de conexión, la vigencia y las condiciones técnicas para la efectiva conexión y suministro del servicio.

34 

En todo caso las certificaciones de disponibilidad inmediata de Acueducto y Alcantarillado deben expedirse de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 3050 de 2013. La certificación disponibilidad inmediata del servicio público de energía eléctrica debe ser expedida por un prestador de servicios públicos domiciliarios de los que trata el artículo 15 de la ley 142 de 1994 y contener como mínimo identificación del predio, nombre, número catastral, nomenclatura y número de folio de matrícula inmobiliaria y la referenciación del punto de conexión.

En el evento en que se requieran obras para garantizar la prestación efectiva del servicio público por parte de la empresa, las certificaciones deberán indicar de manera precisa, las obras que deban ejecutarse, el término de ejecución de las mismas y el responsable de su construcción. En todo caso, el término de ejecución de las mismas no podrá superar la fecha, que en su momento, establezca el municipio para la terminación de las viviendas. La fecha de expedición de los mencionados certificados no podrá ser superior a seis (6) meses anteriores a la fecha de la postulación del proyecto.

Certificación expedida por la empresa prestadora del servicio de gas donde indique si en el sector del proyecto, existe cobertura del servicio de gas domiciliario (redes instaladas o en proceso de instalación).

Las entidades que emitan las certificaciones antes mencionadas responderán, para todos los efectos, por la veracidad de la información consignada en las mismas.

- En todos los casos con la licencia de urbanización se deberá presentar:

Plano topográfico del (los) predio(s) postulado(s), con curvas de nivel donde se aprecie el área, perímetro, linderos, reservas, cesiones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas, así como coordenadas de GPS o referenciadas, con firma y matrícula del topógrafo y debidamente aprobado por la licencia de urbanismo.

Plano urbanístico que contenga como mínimo la representación gráfica de la urbanización y cuadro de áreas que contenga: afectaciones, cesiones públicas para parques y zonas verdes, equipamiento, vías locales (incluidas secciones transversales y área útiles), firmado por el arquitecto diseñador y aprobado por la instancia respectiva (Secretaría de Planeación o Curaduría) con número y fecha de la Resolución de la licencia de urbanización y firma del funcionario competente.

- En el caso que las obras de urbanización estén ejecutadas, se debe allegar certificación de recibo por parte de la entidad competente y soporte fotográfico de la existencia de las mismas, tomado dentro de los quince (15) días anteriores a la postulación del proyecto. En caso de que las obras no estén recibidas, se debe aportar certificación suscrita por el interventor del proyecto, en la que conste la terminación de las obras. Adicionalmente, deberá adjuntar los planos de las redes de acueducto y alcantarillado debidamente aprobados por la empresa prestadora de servicios.

Si las obras están ejecutadas parcialmente, se debe anexar informe de obra en los términos establecidos en el presente inciso, junto con los planos de las redes de acueducto y alcantarillado debidamente aprobados por la empresa prestadora de servicios.

Cuando el proyecto presentado se encuentre en ejecución, se deberá aportar informe de avance de las obras, suscrito por el interventor del proyecto en el que conste el porcentaje de estado de avance.

Nota 1: En el caso en que se advierta que existe falsa tradición en los inmuebles en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, que solo alguno o algunos de los propietarios de los predios manifestaron su intención de transferirlo en las condiciones señaladas en este documento, que existen inconsistencias en el área o los linderos de los predios en relación las licencias presentadas, que la solicitud de licencia o las licencias urbanísticas no han sido tramitadas u otorgadas sobre los mismos predios en que se desarrolla o desarrollará el proyecto, que existen gravámenes diferentes a los hipotecarios, limitaciones al dominio vigentes distintas a las servidumbres afectas a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o cualquier situación técnica o jurídica que impida o afecte el desarrollo del proyecto postulado, éste será considerado inviable.

Nota 2: En el evento en que el evaluador del proyecto requiera documentos adicionales para verificar la viabilidad técnica o jurídica del mismo, podrá solicitarlos y otorgar un término para su entrega. La falta de respuesta o respuesta extemporánea a estos requerimientos implicará que el proyecto se considere inviable.

Nota 3: Todos los informes y anexos presentados por el ente territorial comprometen su responsabilidad y en esa medida no podrá, con posterioridad, alegar ninguna inconsistencia en los mismos, para incumplir las obligaciones que se deriven del convenio interadministrativo y/o del contrato de promesa de compraventa que se llegare a suscribir, si es el caso.

III. Condiciones de priorización de los proyectos.

Una vez se determinen, por parte de la entidad evaluadora, cuáles son los proyectos viables, FONVIVIENDA o el órgano contractual competente del Fideicomiso que administre los recursos del Programa establecerá, de acuerdo con los cupos de recursos disponibles, los criterios de selección de los proyectos, priorizando los siguientes:

1. Los que requieran menor cofinanciación por parte del Gobierno Nacional, es decir, aquellos en los cuales haya un mayor aporte económico de la entidad del orden territorial, de acuerdo con la manifestación a que hace referencia el numeral 5.4 de esta circular.
2. Los que ofrezcan mayor área privada construida por vivienda. También se considerará, dentro de este criterio, solo para efectos de la priorización, el área del lote en que se construya la vivienda, que será transferida al hogar beneficiario y que sea susceptible de desarrollo progresivo. *cy*

3. Los que ofrezcan mayor área adicional de cesiones urbanísticas gratuitas para espacio público efectivo y para la construcción de equipamientos, calculada a partir de lo establecido en el anexo técnico.

En el evento en que se presenten empates al aplicar los criterios antes mencionados, se priorizarán los siguientes proyectos:

- Los que se propongan en municipios en los cuales no se haya ejecutado o se encuentre en ejecución, o seleccionado y por iniciar, a la fecha, ningún proyecto en el marco del PVG.
- Los que se pretendan ejecutar en municipios en los que exista mayor población que se encuentre en las condiciones a que se refiere el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012.

Nota: La entidad u órgano competente podrá establecer puntajes o condiciones de evaluación de los proyectos que se consideren viables, teniendo en consideración los criterios antes mencionados.

IV. Esquema de ejecución

FONVIVIENDA podrá suscribir convenios interadministrativos con las entidades territoriales que hayan decidido ejecutar bajo su responsabilidad los proyectos de vivienda de interés prioritario que hayan resultado viables y priorizados, para el PVG. En este caso, solicitará los documentos necesarios para determinar la capacidad jurídica del(los) ente(s) público(s) del orden territorial que suscribirá(n) el convenio.

En el convenio interadministrativo que se suscriba, la entidad territorial respectiva deberá comprometerse, como mínimo, a:

- 4.1. Suscribir en condición de promitente vendedor, en el plazo que indique el convenio, una promesa de compraventa de las viviendas, con el Fideicomiso que administre los recursos del Programa. Para la suscripción de la promesa, la entidad deberá aportar como mínimo: i) certificación en la que manifieste que el constructor del proyecto ya ha sido seleccionado por parte del ente territorial y que cumple las condiciones que se señalan en el numeral 4.2 de esta circular, ii) un estudio de títulos del(los) predio(s) en (el)los que se ejecutarán las viviendas prometidas en venta, el cual deberá ser elaborado en el formato que le indique el promitente comprador de las viviendas, en el cual asuma la responsabilidad por el saneamiento del (los) predio(s) y por la tradición del(los) mismo(s) iii) cuando se haya establecido que el predio en que se ejecutará el proyecto será transferido a un patrimonio autónomo que cumpla las condiciones señaladas en el numeral 2.2 de esta circular, la transferencia debe acreditarse para la suscripción de la promesa.

- 4.2. Contratar como ejecutor del proyecto de vivienda a un constructor o Caja de Compensación Familiar, consorcios o uniones temporales entre estos, que cumpla, como mínimo, con lo siguiente:

- 4.2.1. El objeto social del ejecutor, y de todos sus miembros si se trata de un consorcio o unión temporal, debe contemplar la construcción de proyectos de vivienda. También se podrá contratar la ejecución del proyecto con las Cajas de Compensación Familiar.
- 4.2.2. Si el ejecutor es unión temporal o consorcio, el documento de su constitución deberá estar suscrito por sus integrantes y expresar claramente su conformación, su objeto, el porcentaje de participación y la responsabilidad de sus integrantes, las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos, su duración, la cual deberá ser igual o superior al término necesario para la entrega de las viviendas y del proyecto, y dos (2) años más, su representante y sus facultades.
Todas las obligaciones que se deriven del contrato deberán ser asumidas en forma solidaria por todos los miembros del consorcio o unión temporal, lo cual deberá manifestarse expresamente en el documento de constitución del consorcio o unión temporal
- 4.2.3. El ejecutor debe cumplir con lo establecido en los numerales 1 y 2 del artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, y las normas que los modifiquen, adicionen, sustituyan y reglamenten.
- 4.2.4. El ejecutor y todos sus miembros, si es el caso, debe(n) estar inscrito(s) en el Registro Único de Proponentes (RUP) y presentar el certificado expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días anteriores a la celebración del contrato o al cierre del proceso que adelante el ente territorial. El RUP debe estar en firme y vigente al momento de su presentación.
- 4.2.5. Si el ejecutor es una persona jurídica, debe haber sido constituida por lo menos cinco (5) años antes de la firma del contrato o el cierre del proceso adelantado por parte del ente territorial, y su duración debe ser igual o superior al término de cinco (5) años contados a partir de las mismas fechas.

Cada miembro del consorcio o unión temporal que sea persona jurídica deberá cumplir con las condiciones establecidas en este numeral. Sin embargo, el requisito de que la sociedad haya sido constituida hace por lo menos cinco (5) años se exigirá solo a los miembros del ejecutor plural que acrediten experiencia para efectos de dar cumplimiento a las condiciones indicadas en el numeral 4.2.6, no será requisito este término de antigüedad para quienes no acrediten experiencia.

Las personas naturales que sean contratadas por el ente territorial como ejecutores o miembros del consorcio o unión temporal ejecutor de los proyectos, deben haber ejercido las actividades de diseño y construcción de viviendas desde hace por lo menos cinco (5) años contados desde la firma del contrato o el cierre del proceso adelantado por parte del ente territorial.

- 4.2.6. El ejecutor del proyecto deberá acreditar experiencia en la construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas,

sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos equivalente al 100% del resultado de multiplicar 42 m² por el número de viviendas del proyecto que haya resultado viabilizado.

Para el cálculo de los metros cuadrados construidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 17 del Decreto 1469 de 2010.

Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido terminadas en los últimos 8 años anteriores a la fecha de celebración del contrato o al cierre del proceso de selección que adelante el ente territorial, según sea el caso.

Si el ejecutor es una Caja de Compensación Familiar, podrá acreditar como experiencia la suscripción, en calidad de contratante, de contratos de construcción de proyectos de vivienda, en los cuales el total de metros cuadrados construidos en viviendas terminadas sumen por lo menos el total de metros cuadrados construidos exigidos como mínimo para las viviendas a ejecutar, de conformidad con lo establecido en este numeral. Las viviendas que acreditarán la experiencia deben haber sido recibidas a satisfacción por el contratante, en los últimos 8 años contados a partir de la fecha de celebración del contrato o del cierre del proceso de selección que adelante el ente territorial.

Los ejecutores podrán acreditar como experiencia los contratos de construcción de viviendas en la modalidad de administración delegada que hayan celebrado en condición de contratantes, así como los contratos de fiducia mercantil que hayan celebrado en calidad de contratantes y fideicomitentes, y en desarrollo de los cuales se hayan ejecutado proyectos de vivienda.

- 4.2.7. Aportar, como condición para la suscripción del contrato que suscriba con el ente territorial, carta(s) de aprobación de crédito(s) con cupo mínimo total del cincuenta por ciento (50%) del valor de las viviendas a ejecutar.

La carta de aprobación del crédito deberá especificar que el crédito aprobado es para la financiación de la ejecución de las referidas viviendas y que el cupo de crédito tiene destinación específica a este propósito y no deberá estar condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales

La entidad financiera que emita la carta de aprobación de crédito en firme debe estar vigilada por la Superintendencia Financiera. Se aceptará que los integrantes del consorcio o unión temporal, efectúen la sumatoria de los cupos de créditos individuales.

- 4.2.8. Aportar, como requisito de legalización del contrato que suscriba con el ente territorial, una garantía de alguna compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, por cuantía igual o mayor al diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo, que ampare el cumplimiento de las obligaciones del contrato que suscriba con el ente territorial.

El valor de la garantía deberá ser exigible ante el incumplimiento de las obligaciones amparadas en que incurran el proponente o cualquiera de sus integrantes.

- 4.2.9. El ejecutor del proyecto, sus miembros y su representante legal serán objeto de verificación por parte de quien indique FONVIVIENDA, para determinar que no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT.

Nota: La entidad territorial certificará que verificó que el ejecutor del proyecto cumple las condiciones señaladas en los numerales 4.2.1 a 4.2.8 Sin perjuicio de lo anterior, FONVIVIENDA o quien este indique podrá solicitar las certificaciones o documentos que acrediten las condiciones antes mencionadas, como requisito para la suscripción de la promesa de compraventa a que se refiere el presente documento. Las condiciones que deben cumplir las referidas certificaciones o documentos se indicarán al momento de la suscripción del convenio interadministrativo.

- 4.3. Entregar un cronograma para la suscripción del contrato de promesa de compraventa y para la ejecución del proyecto, al supervisor del convenio.

- 4.4. Suministrar al supervisor de la ejecución del proyecto, la información que éste requiera sobre el avance de las obras, los materiales utilizados, y/o el cumplimiento de las condiciones técnicas mencionadas en este documento, en el anexo técnico al que se refiere el mismo, en las promesas de compraventa de las viviendas y en las respectivas licencias urbanísticas, las cuales deben estar vigentes durante toda la ejecución del proyecto. En el evento en que se modifiquen las licencias presentadas en el proceso de viabilización del proyecto, deberán aportarse los actos que contengan las modificaciones y la constancia de su ejecutoria.

- 4.5. Promover, gestionar y ejecutar el proyecto bajo su responsabilidad, manteniendo indemne a FONVIVIENDA y al Fideicomiso que actúe en condición de promitente comprador, pues las personas o entidades que contrate el ente territorial o sus entidades centralizadas o descentralizadas, para la ejecución del proyecto, no tendrán relación alguna con FONVIVIENDA ni con el Fideicomiso constituido por él.

- 4.6. Contratar por su cuenta y riesgo al interventor del proyecto. Así mismo, el Proyecto deberá contar con la Supervisión Técnica de que trata el Capítulo V de la Ley 400 de 1997.

- 4.7. Aceptar que formará parte de la promesa de compraventa el anexo técnico con las condiciones mínimas que deben cumplir el proyecto y las viviendas, el cual se encuentra publicado en la Página WEB del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el link <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/normativa/auto-circulares>, para los fines pertinentes.

- 4.8. Aceptar que el 90% del valor que aporte el Gobierno Nacional para cada vivienda solamente será desembolsado en la medida en que las viviendas se encuentren terminadas y se haya

certificado su existencia por parte del supervisor que designe para el efecto el Gobierno Nacional. El 10% restante se desembolsará cuando se hayan transferido las viviendas a los hogares beneficiarios, de conformidad con lo indicado en los respectivos certificados de tradición y libertad emitidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

- 4.9. Entregar, como requisito para la expedición del certificado de existencia, una póliza de estabilidad de las viviendas o de calidad del bien que ampare los posibles daños emergentes derivados de la deficiencia o fallas en la calidad de las viviendas, para aprobación del supervisor. Esta póliza debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, y deberá ser constituida o cedida a favor del promitente comprador, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las viviendas prometidas en venta, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de la transferencia de las viviendas.

Para la certificación del último 10% de las últimas viviendas que conforman el proyecto, se deberá entregar los documentos que certifiquen el urbanismo: i) acta de recibos de las redes de acueducto y alcantarillado, ii) certificado emitido por la empresa prestadora del servicio de energía en la que conste que realizó la instalación de redes, acometidas y medidores. En el evento que algunos de estos elementos hayan sido instalados por un tercero diferente de la empresa, el recibo de las redes por parte de la empresa de energía para su operación y mantenimiento, iii) certificado expedido por la empresa prestadora del servicio en la que conste que construyó las redes y realizó la instalación de las acometidas y medidores, iv) escritura debidamente registrada donde se determine la propiedad en favor del ente territorial de las afectaciones y/o zonas de cesión aprobadas en la respectiva licencia de urbanización.

- 4.10. Suscribir las escrituras públicas de compraventa y las actas de entrega material respectivas, en los términos y condiciones que señalen las promesas de compraventa, asumiendo las obligaciones propias de los promitentes vendedores y de los vendedores de bienes inmuebles, de acuerdo con las normas vigentes
- 4.11. Aceptar que la identificación y selección de los hogares beneficiarios se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1921 de 2012, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- 4.12. Apoyar en el marco de sus competencias, los procesos de postulación de los hogares, las diligencias de reconocimiento de las viviendas por parte de éstos últimos, los procesos de sorteo de las viviendas o de la nomenclatura de las mismas y los procesos de entrega material de las viviendas a los hogares beneficiarios del PVG.
- 4.13. Apoyar las labores de acompañamiento que desde la perspectiva social, requieren los proyectos de vivienda de interés prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.

4.14. En los proyectos que se desarrollen, se debe prever la administración temporal de las zonas comunes por un término de año.

En el marco del convenio FONVIVIENDA se obligará a:

- a) Destinar recursos del subsidio familiar de vivienda para la adquisición del número de viviendas de interés prioritario del proyecto viabilizado y priorizado, hasta por la suma que se haya indicado en el momento de la postulación, de conformidad con lo indicado en el numeral 5.4 de esta circular.
- b) Contar con uno o varios patrimonios autónomos, facultados para:
 - o Suscribir contratos de promesa de compraventa y escrituras públicas de compraventa, para la adquisición de viviendas de interés prioritario que serán promovidas y gestionadas por el ente territorial.
 - o Desembolsar el valor al cual se comprometa FONVIVIENDA en el marco del convenio, de acuerdo con las condiciones indicadas anteriormente.
 - o Recibir, cuando sea el caso, de acuerdo con lo establecido en el convenio, las viviendas adquiridas que sean transferidas por el ente territorial.

En la medida en que se suscriban los convenios interadministrativos respectivos, los cupos de recursos destinados por el Gobierno Nacional para el proyecto seleccionado se mantendrán disponibles, a menos que el ente territorial con el cual se haya suscrito el convenio incumpla los términos o condiciones establecidas en el convenio o en la promesa de compraventa.

V. Condiciones de la convocatoria

- 5.1. La presente convocatoria está dirigida únicamente a Municipios de categorías 3, 4, 5 y 6, que no hagan parte de áreas metropolitanas constituidas legalmente. Los proyectos que se presenten para ser ejecutados en otros municipios no serán revisados.
- 5.2. Los proyectos propuestos se recibirán única y exclusivamente en las regionales o sedes de FINDETER, que se relacionan a continuación, durante los días 15 a 30 de enero de 2015, en días hábiles entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m.

Regional Centro,	Calle 26 N° 59-41, Oficina 705, Edificio Cámara Colombiana de la Infraestructura Piso 7, Bogotá, D.C. Teléfono: (1) 6230370
Regional Caribe	Carrera 52 N° 76-167, Oficina 510, Edificio Atlantic Center,

	Barranquilla. Teléfono (8) 3587970
Regional Noroccidental	Carrera 43-A N° 19-17, Oficina 703, Edificio Block Centro Empresarial, Medellín. Teléfono (5) 2683580
Regional Pacífico	Carrera 100 N° 11-90, Oficina 412, Torre Valle del Lili, Centro Comercial Holguines Trade Center. Santiago de Cali. Teléfono (2) 3321899-3321900
Regional Nororiental	Calle 35 N° 19-41, Oficina 411, Torre Sur, La Triada. Bucaramanga. Teléfono (7) 6302043
Zona Sur	Carrera 5 N° 10-49, Local 102-103, Edificio Centro Comercial Plaza Real. Neiva Teléfono (8) 8714123
Zona Eje Cafetero	Carrera 13 N° 13-40, Oficina 404-B, Uniplex, Pereira. Teléfono (6) 3358701.

- 5.3. La postulación del proyecto debe hacerse mediante comunicación suscrita por el Gobernador o el Alcalde Municipal o Distrital, indicando expresamente su interés en participar en el Programa de Vivienda Gratuita, en las condiciones indicadas en esta Circular.
- 5.4. En el documento de postulación el representante legal del ente territorial deberá manifestar expresamente el valor solicitado a FONVIVIENDA, por cada una de las viviendas a transferir al Fideicomiso.

El valor de la solicitud no podrá superar los sesenta y nueve (69) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) por vivienda, pues se estima que el ente territorial debe aportar al menos 1 SMLMV por vivienda.

De conformidad con el Decreto 2490 de 2012, en los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Vichada, Vaupés y Guainía, el valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 100 SMLMV. En los departamentos de Putumayo y Chocó será de 80 SMLMV. En consecuencia, la suma solicitada por el ente territorial no puede superar los noventa y nueve (99) SMLMV para el primer grupo de Departamentos, ni setenta y nueve (79) SMLMV para el segundo grupo.

En el evento en que el lote sea de propiedad del Municipio se deberá indicar, al momento de la postulación, cuál es el valor del mismo en términos de SMLMV por vivienda a ejecutar, y éste deberá descontarse del valor que se solicite a FONVIVIENDA. En todo caso, el ente territorial será responsable de que el avalúo del lote se realice conforme a la ley.

Debe recordarse que se priorizarán los proyectos que soliciten la menor cantidad de recursos al Gobierno Nacional.

5.5. Los proyectos que se postulen no deberán superar las trescientas (300) viviendas de interés prioritario para municipios de categoría 3 o 4, ni las doscientas (200) VIP para municipios de categoría 5 o 6, so pena de que los proyectos no sean revisados

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener en cuenta que:

5.5.1. En el marco de esta convocatoria no se seleccionarán para un mismo municipio de categoría 3 o 4 proyectos que sumen más de quinientas (500) VIP, así como tampoco se seleccionarán, para un mismo municipio de categoría 5 o 6, proyectos que sumen más de doscientas (200) VIP.

5.5.2. Para los municipios en los cuales ya se hayan ejecutado o se estén ejecutando viviendas en el marco de la primera etapa del PVG, se verificará que no se supere el número de viviendas indicado en el numeral anterior, sumando las ejecutadas en la primera etapa del Programa.

5.6. Las viviendas que se ejecuten en los proyectos a ser ejecutados de acuerdo con lo indicado en esta circular, deberán terminarse antes del 30 de abril del 2016, término que podrá ser prorrogado solamente en los eventos y condiciones que definan los convenios interadministrativos y/o las promesas de compraventa respectivas.

5.7. La información solicitada es indispensable para analizar la viabilidad del (los) proyecto (s), sin embargo, su radicación no implica la obligación para el Ministerio, ni para FONVIVIENDA, ni para FINDETER, de declarar la referida viabilidad, ni de asignar recursos del subsidio familiar de vivienda.

Cordialmente,



GUILLERMO HERRERA CASTAÑO

Revisaron: D. Barrera, J. Cortés, A. Cárdenas