



CIRCULAR

Bogotá D.C.

PARA: CONSTRUCTORES, INTERVENTORES, SUPERVISORES,
FIDEICOMISO PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA
RURAL

ASUNTO: Lineamientos sobre la expedición del certificado de existencia
y/o habitabilidad y recibo de obras y cierre de la etapa de pre-
construcción de las soluciones de vivienda en el marco del
Programa de Promoción de Vivienda Rural.

1. EXPEDICIÓN CERTIFICADOS DE EXISTENCIA Y/O HABITABILIDAD Y RECIBIDO DE OBRAS

De conformidad con el numeral 3 del artículo 8º del Decreto 555 de 2003, es función del Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA “3. *Dictar los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.*”

El artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 dispuso que, a partir del año 2020, la formulación y ejecución de la política de vivienda rural se encuentra a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con el párrafo del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 estableció que a partir del año 2020 el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA administrará y ejecutará los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana y rural en los términos del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012.

En el artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015 establece que el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA es la entidad encargada del otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda Rural.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 2.1.10.1.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA celebró con La Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. – Fiduagraria S.A. el contrato de fiducia mercantil Nro. 027 de 2020, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo denominado Fideicomiso – Programa de Promoción de Vivienda Rural, por medio del cual



ejercerá la administración de los recursos que transfiera el Fideicomitente o que, en general, se transfieran al fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda rural, destinada a la atención de hogares a los que se refiere el Programa de Promoción de Vivienda Rural, de conformidad con las normas que le sean aplicables y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente y/o los órganos contractuales del Patrimonio Autónomo.

Por su parte el Decreto 1077 de 2015 en los artículos 2.1.10.1.1.1.1; 2.1.10.1.1.4.3 y 2.1.10.1.1.5.1, facultó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a reglamentar los aspectos referentes al proceso de operación, las condiciones para el otorgamiento y las condiciones para la legalización del subsidio familiar de vivienda rural, respectivamente.

Mediante la Resolución 0536 del 19 de octubre de 2020 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se adoptó la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural, la metodología de focalización de beneficiarios y se reglamentó el Subsidio Familiar de Vivienda Rural en sus diferentes modalidades.

A su vez el artículo 15 de la Resolución 0536 de 2020 establece que las condiciones de legalización del Subsidio Familiar de Vivienda Rural estarán detalladas en los Capítulos II y III del Título III de ese acto administrativo.

Que el artículo 18 de la Resolución 0536 de 2020 consagra las etapas del programa del Subsidio Familiar de Vivienda Rural, entre estas la octava, correspondiente a la legalización del subsidio mediante *“Certificado de entrega y recibo de la solución de vivienda y pago de la misma al ejecutor.”*

En los artículos 37 y 56 de la Resolución 0536 de 2020 consagra para las modalidades de vivienda nueva en especie y mejoramiento de vivienda, respectivamente, que terminadas a satisfacción las actividades para la ejecución del subsidio y entregado debidamente al hogar beneficiario, el Patrimonio Autónomo que se constituya para tal efecto hará el pago del 100% contra la entrega, siendo el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA quien *“determinará las condiciones y procedimientos específicos para efectuar dichos pagos.”*

Que dadas las facultades establecidas en los precitados artículos 37y 56 de la Resolución 0536 de 2020 al Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, y sin perjuicio de lo indicado en la obligación técnica, No. 39 del contrato 004F-2021, suscrito con ENTerritorio en la cual hace referencia a la resolución 019 de 2011, este instrumento establece de maneja general los criterios para la expedición del



certificado de existencia y/o habitabilidad de acuerdo con los criterios de las intervenciones en zona urbana. Por tanto, al no tener en cuenta las particularidades de la intervención en la zona rural entre otros, frente a la informalidad de los servicios públicos se hace necesario a través de la presente CIRCULAR, establecer los lineamientos a aplicar para la expedición de este certificado para los proyectos de vivienda rural bajo el modelo de certificación establecido en el Comité Técnico No. 127 del 7 de junio de 2022.

En mérito de lo expuesto, se solicita se cumpla con los siguientes lineamientos, así:

- I. **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL.** Es un instrumento de control que permite a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural, verificar que la obra de vivienda y/o el mejoramiento en donde se aplicó el subsidio en la correspondiente modalidad, se encuentra totalmente terminada, con acceso de servicios públicos, además que garantice la calidad de las obras y el cumplimiento de las normas técnicas, a través del interventor.

Nota: Para efectos del presente lineamiento se entiende por acceso al servicio, contar con la funcionalidad dentro de la vivienda para acceder al mismo.

- II. **NORMAS QUE DEBE VERIFICAR EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL.** El certificado de existencia y habitabilidad emitido por la interventoría o quien haga sus veces debe establecer que el desarrollo de las actividades de acompañamiento social, diagnóstico integral, estudios y diseños, construcción, mejoramiento y entrega de la vivienda fue viabilizada, verificada y avalada de acuerdo a lo señalado en la NSR-10 Norma Colombiana de Diseño y Construcción sismo resistente; la Ley 400 de 1997; la Norma Icontec 2050; la Resolución 180398 del 7 de abril de 2004 del Ministerio de Minas y Energía (RETIE); la Resolución 631 de 2015 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; la Resolución 844 de 2018 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio; la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio; la Resolución 410 de 2021 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio; RAS rural (Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico) y las normas que las modifiquen, sustituyan, adicione o complementen.

- III. **NO EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL.** No habrá lugar a la expedición del certificado de existencia y habitabilidad,



cuando la construcción de la solución habitacional no cumpla con las normas técnicas y/o lo establecido en los diseños aprobados.

- IV. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN PROYECTOS DE VIVIENDA RURAL NUCLEADA.** Se entenderá que los accesos a servicios públicos en el desarrollo de proyectos rurales nucleados, que generen entregas por etapas, fases o ejecuciones parciales, se podrán habilitar servicios provisionales que garanticen el debido acceso a los beneficiarios y certificar las unidades de vivienda.

Para el cierre del proyecto nucleado rural el interventor deberá constatar la terminación de las conexiones definitivas de servicios o sistemas alternativos definidos en la estructuración del proyecto, para la certificación de la última etapa, fase o ejecución parcial del proyecto.

2. CIERRE ETAPA PRECONSTRUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Resolución 0536 de 2020, relacionado con la etapa de pre-construcción, después de habilitados los hogares y previo al proceso de asignación del SFVR bajo la modalidad de vivienda nueva por parte de FONVIVIENDA, deberá verificarse y rendirse un informe técnico que contenga:

- i. Verificación y diagnóstico en sitio de las condiciones del predio presentado por el hogar postulado para la construcción de vivienda nueva
- ii. Estudios, diseños y presupuesto de la solución de vivienda planteada

De igual manera en el artículo 34 de esta misma Resolución (0536 de 2020) se estableció que una vez asignado el Subsidio Familiar de Vivienda Rural por parte de FONVIVIENDA y tratándose de la modalidad de subsidio en especie, podrán iniciarse las actividades necesarias para la ejecución material y entrega de la solución de vivienda proyectada en la etapa de pre-construcción.

Teniendo en cuenta que ya fue surtido lo anteriormente expuesto por algunos contratistas de obra, que la interventoría integral designada ya dio aprobación de diagnósticos integrales y estructuraciones técnicas, que FONVIVIENDA ya ha expedido resoluciones de asignación y que acorde con todo lo anterior, se dio inicio a la ejecución de viviendas, se requiere que los contratistas de obra remitan la información de los diagnósticos integrales y las estructuraciones técnicas aprobadas, tanto física como digitalmente en las condiciones requeridas por la Interventoría, el contrato y la guía de diagnóstico integral y estructuración técnica a



más tardar en la fecha establecida por la interventoría mediante comunicación formal, so pena de iniciar las acciones jurídicas y administrativas correspondientes.

En caso de que se evidencie la terminación de soluciones de vivienda y los contratistas de obra no se encuentren al día con la entrega de toda la información que permita el cierre de la etapa de pre-construcción, no se podrá adelantar la expedición de los certificados de existencia y/o habitabilidad y recibo de obras.

Frente a los diagnósticos integrales y las estructuraciones técnicas, no aprobados se deberá entregar la información tanto física como digital en las condiciones requeridas por la Interventoría, el contrato y la guía de diagnóstico integral y estructuración técnica, a más tardar **8 días hábiles después de la aprobación de cada componente** (diagnostico integral o estructuración técnica), so pena de iniciar las acciones jurídicas y administrativas correspondientes.

La presente CIRCULAR será publicada en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así como comunicada a los actores del Programa de Promoción de Vivienda Rural por parte de Fiduciaria a través de correo electrónico.

Cordial saludo,


JÓSE ANDRÉS RÍOS VEGA
Director Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA

Elaboró: Sonia Camila Cepeda F. Lino Roberto Pombo
Revisó: Rodolfo Beltrán, David Ochoa
Aprobó: Daniel Contreras
Fecha: 25.10.2022

