



MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN 610

(Mayo 25 de 2004)

Por la cual se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de Vivienda de Interés Social Urbana y la calificación de planes de vivienda en concurso de Esfuerzo Territorial.

LA MINISTRA DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 17 del Decreto 975 del 31 de marzo de 2004, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 16 del Decreto 975 de 2004 sobre la elegibilidad de planes de vivienda establece que los planes de soluciones de vivienda a los cuales los beneficiarios aplicarán el Subsidio Familiar de Vivienda deberán cumplir con las condiciones de viabilidad establecidas según la verificación que con base en la documentación aportada por el oferente, realizarán las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Bancaria, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER y/o las entidades que hacia futuro sean habilitadas para tales efectos.

Que el Artículo 17° del mencionado decreto establece que las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de vivienda serán definidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Que se busca con esta metodología establecer criterios uniformes para el manejo de los procesos de evaluación de los planes de vivienda en los aspectos, financiero, técnico y legal que permitan determinar el cumplimiento de las condiciones básicas de presentación de los mismos, para su certificación de elegibilidad por parte de las entidades evaluadoras, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, particularmente en las Leyes 3ª de 1991, 388 de 1997 y en los Decretos 1052 de 1998, 951 de 2001 y 975 de 2004 y demás normas vigentes sobre la materia.

Que el artículo 24 de la Ley 3° de 1991 estableció que los departamentos podrán concurrir a la financiación de programas de vivienda de interés social en asocio con los municipios, a través de convenios, transferencias, créditos, cofinanciación o cualquier modalidad definida por aquellos conjuntamente con los municipios.

Que el numeral 2.8 del Artículo 2° del Decreto 975 de 2004 definió y estableció las situaciones que deben presentar las viviendas en el caso de mejoramiento

Que el Artículo 18 del Decreto 975 de 2004, establece los criterios para la calificación de planes de vivienda en concurso de Esfuerzo Territorial.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**TITULO I
ELEGIBILIDAD DE PLANES DE VIVIENDA**

**CAPITULO I
CONDICIONES GENERALES**

ARTICULO 1º. OBJETO: Por medio de la presente Resolución, se establecen las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de planes de vivienda de interés social urbana que deben seguirse por las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Bancaria, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER y/o las entidades que hacia futuro sean habilitadas para tales efectos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 16 del Decreto 975 de 2004, denominadas ENTIDADES EVALUADORAS, en todas las modalidades definidas en el Decreto 975 de 2004, que sean presentados a consideración de las mismas.

ARTICULO 2º. CONCEPTO DE ELEGIBILIDAD: La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la ENTIDAD EVALUADORA emite el concepto de viabilidad aplicable a un plan de vivienda de interés social por un período determinado, previa verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y financieros exigidos en la normatividad vigente, particularmente en las Leyes 3º de 1991, 388 de 1997, 400 de 1997 y en los Decretos 1052 de 1998, 951 de 2001 y 975 de 2004, en la presente Resolución y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO: La certificación de elegibilidad de los planes de vivienda que se presenten para el Concurso de Esfuerzo Territorial será expedida por la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER, y/o por las entidades que hacia futuro sean habilitadas para tales efectos, antes de la fecha de cierre fijada por la Entidad Otorgante para iniciar el proceso de calificación.

ARTICULO 3º. MUNICIPIOS DE CATEGORIA ESPECIAL. En ciudades calificadas en la categoría especial de que trata el artículo 2º de la Ley 617 de 2000 y el artículo 6º del Decreto 975 de 2004, la elegibilidad de los planes de vivienda se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo, y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, cuando a ello hubiere lugar. Los planes de vivienda cuya elegibilidad se surta según lo establecido en el presente Artículo deberán inscribirse en el módulo de oferta del Sistema de Información del Subsidio y en la entidad otorgante. El Gobierno Nacional podrá posteriormente extender el esquema de elegibilidad aquí establecido a otras categorías de municipios.

ARTICULO 4º. VIGENCIA DE LA ELEGIBILIDAD: La vigencia de la certificación de elegibilidad será igual a la vigencia de la licencia de construcción y/o urbanismo del plan de vivienda.

La vigencia de la Certificación de Elegibilidad se ampliará automáticamente con la prórroga de la licencia existente. Para este efecto sólo se requerirá de la presentación de la correspondiente prórroga.

PARAGRAFO 1°: En el caso de planes de construcción en sitio propio disperso o de mejoramiento de vivienda, la vigencia de la certificación de elegibilidad del plan de vivienda estará condicionada por la licencia de construcción que venza en primera instancia.

Para efecto de ampliar la vigencia de la certificación de elegibilidad otorgada en estos casos, el hogar que busca acceder al subsidio familiar de vivienda o que ha sido beneficiado con la asignación de éste, deberá presentar a la Caja de Compensación Familiar la licencia de construcción vigente aplicable a su solución.

PARAGRAFO 2°: En el caso de adquisición de vivienda en planes de vivienda que se encuentren totalmente construidos, y para el cual la licencia hubiese vencido, la ENTIDAD EVALUADORA podrá emitir la certificación de elegibilidad por un término de hasta dieciocho (18) meses.

ARTICULO 5°. ALCANCE DE LA ELEGIBILIDAD: La ENTIDAD EVALUADORA que expide la certificación de elegibilidad de un plan de vivienda es responsable de determinar el cumplimiento de las condiciones básicas de presentación del mismo, en sus componentes técnico, legal y financiero, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes y con la documentación aportada por el oferente del plan de vivienda.

CAPITULO II RECEPCION E INSCRIPCION DEL PLAN DE VIVIENDA

ARTICULO 6°. La actividad de presentación e inscripción del plan de vivienda ante la ENTIDAD EVALUADORA que le corresponda según su localización, se realizará con la entrega de la documentación completa en original y copia, incluyendo una relación completa de los documentos que presenta, indicando el número de folio correspondiente, organizada en carpetas, debidamente legajados y foliados de atrás hacia adelante. La copia de la documentación del plan de vivienda se devolverá al oferente una vez esté concluido el proceso de elegibilidad, adicionando la documentación generada en la realización del proceso.

En caso de que la ENTIDAD EVALUADORA manifieste su imposibilidad para surtir el proceso de elegibilidad, cualquier Caja de Compensación Familiar del departamento donde se encuentre ubicado el plan, podrá llevar a cabo dicho proceso para planes de vivienda diferentes a los desarrollados por ellas.

ARTICULO 7°. Una vez recibidos los documentos a satisfacción por la ENTIDAD EVALUADORA, ésta emitirá el Registro de Planes de vivienda para Elegibilidad, el cual contendrá el código de inscripción, la información básica y el historial donde se relacionan todos los trámites inherentes al proceso de elegibilidad del plan de vivienda, especificando las fechas límite de respuesta. Este registro deberá ser entregado al oferente y se actualizará cada vez que surja un trámite que lo modifique.

PARAGRAFO 1°: A partir de la fecha de recepción e inscripción del plan de vivienda, la ENTIDAD EVALUADORA dispone de un término de hasta treinta (30) días calendario para emitir el acto administrativo por el cual se formaliza el concepto de elegibilidad.

PARAGRAFO 2º: Las ENTIDADES EVALUADORAS recibirán, en cualquier tiempo y de forma permanente, los planes de vivienda de interés social urbana que busquen obtener el certificado de elegibilidad.

PARAGRAFO 3º: Cada oferente deberá asumir el costo generado por la actividad de evaluación de su plan de vivienda. El pago de éste costo no garantiza que el plan de vivienda obtenga la certificación de elegibilidad.

CAPITULO III

VERIFICACION DE LAS CONDICIONES BASICAS DEL PLAN DE VIVIENDA

ARTICULO 8º. La ENTIDAD EVALUADORA deberá verificar el cumplimiento de las condiciones básicas generales en lo relacionado con:

1. **Localización del plan de vivienda:** El subsidio familiar de vivienda tiene cobertura nacional. Los planes de vivienda para los que se solicita la elegibilidad, deben estar localizados en zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT). Para instrumentos de gestión urbanística, se deberá tener el respectivo Plan Parcial aprobado. Su verificación se realizará con la información contenida en la licencia de construcción y en el certificado de tradición y libertad del predio donde se desarrollará el plan de vivienda.
2. **Número de Soluciones del plan de vivienda:** Los planes de vivienda deben estar conformados por grupos de mínimo cinco (5) soluciones de vivienda.

Se exceptúan los casos señalados en el numeral 2.3 del artículo 2º del Decreto 975 de 2004, cuando la disponibilidad de recursos del Presupuesto Nacional para la asignación en cada departamento o los recursos del FOVIS de la Caja de Compensación Familiar, sea menor al equivalente de cinco (5) subsidios familiares de vivienda, casos en los que no se tendrá en cuenta el límite en el número de viviendas aquí establecido.

Igualmente se exceptúan los planes de vivienda orientados a la atención de hogares damnificados por desastre natural o calamidad pública y por actos ocurridos dentro del marco del conflicto armado interno, de conformidad con los acuerdos 005 y 006 de 2003 del Fondo Nacional de Vivienda, respectivamente, o las normas que las modifiquen o adicionan.

3. **Tipo de Vivienda:** Verificar la correspondencia entre el monto del subsidio familiar de vivienda y el tipo de soluciones que integran el plan de vivienda, de conformidad con los Artículos 8º y 9º del Decreto 975 de 2004 o las normas que las modifiquen o adicionan.
4. **Formulario de Inscripción Registro de Oferta y anexos aplicables**
 - Anexo No. 1 Costos y programación del plan de vivienda
 - Anexo No. 2 Recursos y fuentes de financiación
 - Anexo No. 3 Aportes y financiación de los hogares
 - Anexo No. 4 Datos de las viviendas
 - Anexo No. 5 Costos y programación por vivienda, para el caso de mejoramiento de vivienda

El formulario y los anexos deben estar debidamente diligenciados y firmados por el Representante Legal del Oferente, asumiendo su responsabilidad frente a la

veracidad de la información suministrada y los compromisos adquiridos al formular el plan de vivienda

CAPITULO IV EVALUACION DE ASPECTOS LEGALES

ARTICULO 9°. Comprende la evaluación jurídica de los documentos del plan de vivienda aportados por el oferente, como son: certificados de representación legal, título de propiedad libre de gravámenes, convenios, uniones temporales o consorcios, entre otros.

Las labores de promoción o gestión de los planes o programas bajo cualquiera de las soluciones de vivienda contempladas, podrán ser desarrolladas directamente por el oferente, o por terceros que desempeñen el rol de operadores o gestores del plan.

En todos los casos el lote o terreno deberá estar libre de limitación al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes, salvo la hipoteca constituida a favor de la entidad que financiará su ejecución.

ARTICULO 10°. Los documentos anexos al plan de vivienda que tienen por objeto soportar el cumplimiento de los requisitos jurídicos son los siguientes:

1. Documentos del Oferente:

- a) Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente para el efecto, dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de entrega de la documentación. Aplicable a personas jurídicas.
- b) En el caso de Consorcios, Uniones Temporales o Convenios de Asociación, documento que acredite la constitución del mismo, en cuyo caso, se deberá cumplir con los requisitos exigidos en la Ley 80 de 1993 y sus normas reglamentarias. En el evento que una Entidad Territorial haga parte de alguno de estos tipos de asociación se debe presentar la autorización previa expedida por el Concejo Municipal, Asamblea Departamental o Junta Directiva, según el caso, y cumpliendo con lo establecido en el Decreto 2170 de 2002.
- c) Copia legible de la cédula de ciudadanía. Aplicable al Representante Legal y a la Persona Natural que actúa como oferente.
- d) Certificado de Inscripción, Clasificación y Calificación en el Registro Único de Proponentes (RUP) expedido por la Cámara de Comercio, durante los treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de entrega de la documentación. Aplicable a Constructores.
- e) Certificados que acrediten experiencia mínima de dos (2) años en construcción, promoción y gestión de planes de vivienda, desarrollados en los últimos 5 años, que hayan implicado una inversión no inferior al valor del plan de vivienda a ejecutar. Aplicable a todos los oferentes a excepción de las entidades territoriales.
- f) Acta de Posesión o certificación de Representación Legal. Aplicable a Entidades Territoriales, sus dependencias o sus entidades descentralizadas.

2. Certificado de Tradición y Libertad: expedido con 30 días de anterioridad a la fecha de presentación del plan de vivienda.

3. Escritura del predio.

4. Damnificados por Desastre Natural o Calamidad Pública: Si se trata de un plan de vivienda excepcional orientado a la atención de hogares damnificados por

desastres naturales o calamidad pública, además de la documentación requerida para los planes de vivienda ordinarios, se deberá presentar la documentación contemplada en el Acuerdo 005 de 2003 expedido por el Consejo Directivo del Fondo Nacional de Vivienda o las normas que lo complementen o lo modifiquen.

5. **Damnificados por la Violencia:** Se deben incluir los documentos y cumplir con los requisitos establecidos en el Acuerdo 006 de 2003 expedido por el Consejo Directivo del Fondo Nacional de Vivienda o las normas que lo complementen o lo modifiquen. Para población desplazada, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Decreto 951 del 2001, o las normas que lo modifiquen o adicionan.

CAPITULO V EVALUACION DE ASPECTOS TECNICOS

ARTICULO 11°. Se deberán analizar los aspectos normativos, el estado de los servicios públicos y las condiciones ambientales, urbanísticas y de las viviendas.

1. **Aspectos normativos:** La ENTIDAD EVALUADORA revisará la correspondencia entre el contenido de las licencias y el plan de vivienda presentado, revisando el cumplimiento de la normatividad vigente general y complementaria para Vivienda de Interés Social, así como los permisos, resoluciones o certificaciones expedidas por las autoridades competentes que inciden o tienen relación directa con el desarrollo del plan de vivienda en el municipio.

En el caso de la licencia de construcción o urbanismo, se debe constatar la vigencia de la(s) misma(s) y que efectivamente corresponda(n) a los predios donde se desarrolla el plan de vivienda y al número de soluciones de vivienda ofrecidas, según lo indicado en el formulario de inscripción Registro de Oferta.

Se verificará la consistencia en cuanto a contenido y vigencia de las Licencias de Construcción y las condiciones del oferente con base en los documentos anexos presentados.

Para las licencias expedidas a partir del 1° de noviembre de 2000, se debe verificar si el municipio donde corresponde la licencia tiene el plan o esquema de ordenamiento territorial aprobado.

2. **Servicios públicos domiciliarios:** Se verificará la disponibilidad inmediata de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, contempladas en la licencia de urbanismo o en las certificaciones expedidas por parte de las empresas prestadoras de los mismos en el municipio donde se localiza el plan de vivienda.

Cuando en desarrollo del plan de vivienda, se haya previsto ejecutar obras de urbanismo relacionadas con la construcción total o parcial de redes de servicios públicos, se deben presentar los planos correspondientes debidamente aprobados por la entidad prestadora del respectivo servicio.

En caso de tratarse de programas de construcción en sitio propio disperso o mejoramiento de vivienda, se deben anexar las certificaciones individuales, expedidas por las respectivas empresas de servicios públicos o los recibos de pago correspondientes.

Cuando el plan de vivienda prevé la utilización de sistemas convencionales de acueducto, alcantarillado y/o energía eléctrica, la viabilidad técnica depende de la localización en sus inmediaciones de la red primaria o matriz de estos servicios.

No se aceptará que la disponibilidad de servicios esté condicionada a la futura construcción o ampliación de redes principales, que impidan la prestación del servicio al cabo de la construcción de las viviendas.

Con relación a la instalación de servicios públicos en la vivienda, la ENTIDAD EVALUADORA deberá verificar que se contemple la dotación y prestación de estos y que se encuentren integrados al presupuesto.

Si el plan de vivienda adopta la utilización de sistemas alternativos de acueducto para la captación de aguas y/o de alcantarillado para el tratamiento de las aguas servidas o su disposición final, dichos sistemas deben contar con la aprobación de la entidad ambiental competente y estar integrados al programa de ejecución y al presupuesto del plan de vivienda.

En los casos en que el oferente manifieste la existencia de obras ejecutadas, éstas deberán estar claramente identificadas en los planos respectivos y en el presupuesto de obra.

3. **Condiciones de las soluciones de vivienda:** la ENTIDAD EVALUADORA verificará que las soluciones que hagan parte de los planes de adquisición o construcción en sitio propio, que en el diseño de la vivienda aprobado a través de la Licencia de Construcción, se contemple cómo mínimo una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina, lavadero o acceso a éste, baño con sanitario, lavamanos y ducha; adicionalmente, deberán posibilitar el desarrollo posterior de la vivienda para incorporar dos (2) espacios independientes para alcobas.
4. **Condiciones urbanísticas del plan de vivienda.** Verificar las condiciones de urbanismo en los términos establecidos en el numeral 2.11 del Artículo 2 del Decreto 975 de 2004.
5. **Verificación de aspectos ambientales:** Los requisitos ambientales para los planes de vivienda de Interés Social urbana se entienden cumplidos con la expedición de las licencias de urbanismo y construcción por parte de las entidades correspondientes.

ARTICULO 12°. Los documentos anexos al plan de vivienda que tienen por objeto servir de soporte para la verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos son:

1. **Licencia de Urbanismo, Licencia de Construcción y Planos:** Según el caso, se presentará(n) la(s) licencia(s) vigente(s) a que haya lugar, las copias de los juegos completos de los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados y firmados, indicando el número y fecha de la resolución respectiva.
2. **Presupuesto General, Cantidades de Obra, Análisis de Precios Unitarios y Especificaciones Técnicas:** Estos deberán presentarse para todo el plan de vivienda y específicamente para cada tipo de solución de vivienda, incluyendo las especificaciones técnicas de materiales y de la vivienda.
3. **Estudio de Suelos:** Se deberá presentar cuando se trate de adquisición o construcción de vivienda en sitio propio nucleado, que contemple un número de quince (15) o más soluciones, o cuando la edificación tenga más de dos (2) pisos, según lo establecido en el literal A.1.4.1 del Artículo 1° del Título A del Decreto 33 de 1998.

CAPITULO VI EVALUACION DE ASPECTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13°. La ENTIDAD EVALUADORA establecerá la existencia de los recursos que garanticen la financiación del plan de vivienda debidamente soportada. Para el efecto, tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- 1. Verificación de la consistencia de los datos:** La ENTIDAD EVALUADORA verificará la consistencia de los datos consignados en el formulario de Inscripción Registro de Oferta, en sus anexos, presupuesto, cantidades de obra, análisis de precios unitarios, especificaciones técnicas, planos aprobados y en los documentos soporte, para determinar la concordancia entre ellos así:
 - a) El valor del lote será establecido de acuerdo al numeral 7 del presente Artículo.
 - b) El Oferente responderá porque los costos presentados en la formulación del plan de vivienda se ajusten a los precios de mercado en el municipio.

- 2. Fuentes de Financiación del plan de vivienda:** La ENTIDAD EVALUADORA deberá verificar que el plan de vivienda garantice el 100% de la financiación y cuente con disponibilidad de la totalidad de los recursos requeridos para su ejecución, analizando los documentos que certifican la disponibilidad de los mismos y su correspondencia con la información de aportes y fuentes de financiación consignadas en el anexo No. 2 al Formulario de Inscripción Registro de Oferta, para lo cual deberá verificar:
 - a) La suma total de los diferentes aportes o fuentes de financiación del plan de vivienda, reportados en el anexo No. 2 al formulario de Inscripción Registro de Oferta, debe coincidir con el costo total del mismo.
 - b) Que el valor del subsidio de vivienda considerado no exceda las cuantías máximas establecidas según el tipo de solución.
 - c) Comprobar en los planes de adquisición de vivienda que el valor de la solución incluya proporcionalmente los costos directos e indirectos de las obras de urbanismo y la construcción de la vivienda, el valor del lote, gastos de administración, financieros y de promoción y ventas; así como también la utilidad del oferente del plan de vivienda a que hubiere lugar, de conformidad con el Acuerdo No. 003 de 2003 del Fondo Nacional de Vivienda, o las normas que lo complementen o lo modifiquen.
 - d) Comprobar en el caso de planes de construcción en sitio propio y de mejoramiento de vivienda que el aporte de los hogares interesados en el subsidio familiar de vivienda esté debidamente soportado en certificaciones aplicables a cualquiera de las modalidades de ahorro previo.
 - e) Cuando las obras de urbanismo no estén ejecutadas totalmente, el oferente de carácter privado deberá demostrar que dispone de los recursos financieros necesarios, con la respectiva certificación expedida por el auditor externo, complementada con los estados financieros del último ejercicio. En el caso de planes de vivienda de Esfuerzo Territorial el oferente deberá garantizar los recursos requeridos con el documento de constitución de encargo fiduciario o con los contratos de obra debidamente legalizados y con la póliza de aseguramiento vigente.
 - f) Cuando las obras de urbanismo estén totalmente ejecutadas, la valoración de las mismas deberá ser certificada por el auditor externo o revisor fiscal. En los casos del Concurso de Esfuerzo Territorial, será la Oficina de Planeación o quién haga sus veces la que certifique dicho valor. Dicha certificación deberá describir el alcance de las obras de urbanismo realizadas.

- g) La financiación de planes de vivienda de construcción en sitio propio, podrá incluir los aportes económicos solidarios representados en dinero o en trabajo comunitario; si es en dinero, deben estar consignados en una cuenta común a nombre del programa debidamente certificados por la entidad financiera respectiva o en cuentas de ahorro programado de cada hogar. En el caso de planes de vivienda de construcción en sitio propio o mejoramiento, se podrá reconocer el aporte de mano de obra no calificada, hasta por el diez por ciento (10%) del valor total de los costos directos de las obras por ejecutar.
 - h) En planes de mejoramiento de vivienda, si se contempla la ejecución de obras o acciones no financiables con recursos del subsidio nacional, tales como redes principales o secundarias de acueducto y/o alcantarillado, o sistemas alternativos que hagan sus veces, deberá especificarse claramente su financiación con recursos de otro origen, especialmente por parte del municipio, departamento o empresa respectiva, mediante copia de los contratos suscritos para su ejecución con sus respectivas pólizas vigentes, si están en ejecución, o constancia de la celebración de un encargo fiduciario de administración de los recursos requeridos para tal fin, si son obras por ejecutar.
 - i) La disponibilidad de los recursos propios por parte del Oferente, debe ser certificada por el Contador Público del Oferente y su auditor o su Revisor Fiscal, cuando la Ley lo exija, basado en los documentos contables que acrediten esta condición, que se adjuntarán a la certificación, la cual debe estar respaldada con la firma y la matrícula profesional de quien la expide.
 - j) Si el oferente cuenta con crédito aprobado para la construcción del plan de vivienda, la elegibilidad será expedida por entidades financieras que otorgan el crédito, vigiladas por la Superintendencia Bancaria.
 - k) En aquellos planes de vivienda donde el hogar acredite como aporte en calidad de ahorro el lote de propiedad de la entidad territorial o del oferente, acogiéndose al artículo 94 de la ley 812 de 2003, deberá presentar el certificado de elegibilidad vigente al momento de la postulación.
3. **Proyección de costos:** Al formular el plan de vivienda, el oferente debe tener en cuenta que los costos calculados deben ser proyectados hasta la terminación de las viviendas, debiendo fijar la vigencia de los precios por solución, la forma de pago y las fechas de reajuste, si fuere del caso. La vigencia del precio debe ser como mínimo un año a partir de la presentación del plan de vivienda.
4. **Estructura de Costos del Presupuesto:** La ENTIDAD EVALUADORA revisará que todas las actividades y costos necesarios para desarrollar el plan de vivienda, terreno, obras de urbanismo, obras de edificación, costos directos, costos indirectos y administrativos, ya sean ejecutados o por ejecutar, estén contemplados en el presupuesto, incluidos los costos de escrituración y registro para la legalización del subsidio, de las acometidas domiciliarias y de la interventoría exigida al oferente. Posteriormente revisará los costos del plan de vivienda mediante el análisis de los precios unitarios elaborados por el Oferente. Las especificaciones técnicas deben hacer parte de los contratos que firme el oferente para el desarrollo del plan de vivienda.
5. **Aporte de los Entes Territoriales**
- a) Para la urbanización del terreno, si se trata de obras ya realizadas se deben presentar constancias sobre la ejecución de las obras, expedidas por las empresas públicas respectivas. En caso de obras no ejecutadas, deberá presentarse constancia de la celebración de un encargo fiduciario para la administración de los recursos, requeridos para su ejecución o los contratos de obra constituidos para llevarlos a cabo debidamente legalizados.
 - b) Los subsidios municipales y departamentales en dinero deberán respaldarse con la presentación de la respectiva partida presupuestal y el compromiso de

asignación del subsidio a cada beneficiario que resulte favorecido con la asignación del subsidio Familiar de Vivienda, indicando el monto a otorgar a cada uno, mediante Acto Administrativo del correspondiente Alcalde o Gobernador.

- c) Los subsidios municipales en especie deberán también ser asignados a cada hogar beneficiario mediante Acto Administrativo del Alcalde, Gobernador o de la autoridad municipal o departamental respectiva, indicando el monto del subsidio a otorgar a cada hogar.
- d) Cuando se trate de obras de urbanización ya ejecutadas, sólo se aceptarán como subsidio del Ente Territorial aquellas realizadas máximo con diez (10) años anteriores a la declaratoria de elegibilidad del plan de vivienda, incluido el año durante el cual se realizan las postulaciones al subsidio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 95° de la Ley 812 de 2003; siempre y cuando se compruebe lo anterior mediante la presentación de copias de los contratos suscritos para la realización de dichas obras y de las respectivas actas de recibo de obras a entera satisfacción debidamente legalizadas y firmadas por el interventor de la obra.

6. Aportes de Organizaciones No Gubernamentales u Otras Entidades: Los subsidios locales en dinero o en especie otorgados por instituciones o entidades privadas de cualquier orden, diferentes a las Organizaciones Populares de Vivienda, deberán ser debidamente sustentados y certificados por el representante legal de dichas entidades y por el revisor fiscal de las mismas.

7. Valor del Lote: Será establecido con base en las siguientes opciones:

- a) En caso de planes de adquisición de vivienda, será establecido con base en el Avalúo Catastral, el Avalúo Comercial o la escritura de compraventa.
- b) En caso de planes de vivienda de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, será establecido con base en el Avalúo Catastral.
- c) Cuando el lote es de propiedad pública, será establecido con base en el Avalúo Comercial.

Estos documentos deberán haber sido expedidos durante el último año anterior a la presentación del plan de vivienda. En el caso del avalúo comercial, éste debe ser realizado por un perito de la Lonja de Propiedad Raíz.

CAPITULO VII REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD PARA PLANES DE VIVIENDA TOTALMENTE CONSTRUIDOS

ARTICULO 14°. Además de los documentos requeridos respecto al oferente en el Artículo 10° de la presente Resolución, se exigirá la presentación de los siguientes documentos:

- a) Formulario de inscripción de oferta del plan de vivienda
- b) Plano de localización de las soluciones de vivienda que permita ubicar individualmente aquellas que son propiedad del oferente (que aún están en proceso de venta y son objeto de la solicitud de elegibilidad)
- c) Plano(s) arquitectónico(s) de construcción de vivienda tipo.
- d) Copia de escritura(s) de dominio respectiva(s)
- e) Certificado(s) de tradición y libertad aplicable(s)
- f) Avalúo comercial de la solución(es) típica(s).
- g) Licencia de construcción no necesariamente vigente, para evidenciar que el plan de vivienda se ejecuto con los permisos previos necesarios.

CAPITULO VIII AJUSTES Y COMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA POR PARTE DEL OFERENTE

ARTICULO 15°. Si la documentación aportada por el oferente para efectos de obtener la certificación de elegibilidad no cumple con la reglamentación establecida en la presente Resolución y en la normatividad vigente, la ENTIDAD EVALUADORA podrá requerir al oferente por una sola vez, en forma escrita y con toda precisión, para que efectúe los cambios, ajustes y complementos en los requisitos que considere necesarios y allegue los documentos que permitan proseguir con el proceso de elegibilidad.

El oferente dispondrá de un término de hasta noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de remisión de objeciones, para dar respuesta a los requerimientos hechos por la ENTIDAD EVALUADORA. Durante el período que invierta el oferente para atender tales requerimientos, se suspenderá el término de que dispone la ENTIDAD EVALUADORA para expedir el certificado de elegibilidad, previsto en el Parágrafo 1° del Artículo 7° de la presente Resolución.

Se entenderá que el oferente ha desistido de la solicitud de elegibilidad, si una vez realizado el requerimiento por parte de la ENTIDAD EVALUADORA de complementar los requisitos y documentos, este no da respuesta en el término establecido.

CAPITULO IX EVALUACIÓN FINAL

CAPITULO 16°. Una vez el oferente presenta la documentación adicional requerida ante la ENTIDAD EVALUADORA, se llevará a cabo la evaluación final del plan de vivienda, reactivándose el plazo que dispone ésta para emitir el concepto de elegibilidad.

ARTICULO 17°. VISITA AL PLAN DE VIVIENDA: Cuando el resultado del estudio de la documentación del plan de vivienda conduce potencialmente a un concepto favorable de elegibilidad, la ENTIDAD EVALUADORA selectivamente llevará a cabo visitas de inspección a los planes de vivienda. En el desarrollo de la visita se verificará entre otros los siguientes aspectos: que el plan de vivienda no se encuentre en zona de alto riesgo no mitigable, que las condiciones observadas correspondan con aquellas contempladas en las licencias de urbanismo y de construcción, que se garantice la disponibilidad de redes de servicios públicos y el nivel de avance de las obras.

El tiempo que demande la realización de la visita debe hacer parte del término que dispone la ENTIDAD EVALUADORA para emitir el concepto de elegibilidad.

ARTICULO 18°. EXPEDICIÓN DEL CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD: Cuando se ha verificado satisfactoriamente el cumplimiento de la totalidad de los requisitos técnicos, legales y financieros, la ENTIDAD EVALUADORA expedirá el certificado de elegibilidad por el cual se declara el plan de vivienda como elegible. Dicho certificado deberá contener cómo mínimo la siguiente información:

1. Nombre del plan de vivienda
2. Código de identificación del plan de vivienda
3. Fecha de expedición del certificado
4. Fecha de vigencia del certificado
5. Modalidad del plan de vivienda
6. Localización del plan de vivienda (Municipio y Departamento) y dirección.
7. Identificación del oferente (Razón Social y NIT o cédula de ciudadanía)
8. Identificación del Representante Legal del oferente (Nombre y Cédula de ciudadanía)

9. Número total de soluciones que integran el plan de vivienda
10. Fuente de financiación del subsidio familiar de vivienda aplicable
11. Valor total del plan de vivienda
12. Monto del subsidio potencialmente aplicable para la ejecución del plan de vivienda
13. Distribución de las soluciones de vivienda que contempla el plan de vivienda, según tipo, número de soluciones por tipo y valor por solución.

La declaratoria de elegibilidad no implica compromiso de asignación de subsidios a los hogares postulantes

PARÁGRAFO: Los planes de vivienda declarados elegibles con anterioridad a la publicación del Decreto 975 de 2004, mantendrán esta condición. Es decir, que el oferente deberá realizar el ajuste financiero que implica la modificación en el valor de los subsidios, de conformidad con el Artículo 8° del Decreto citado, manteniendo el valor y las características técnicas de la solución previstas en desarrollo del proceso de elegibilidad. Por tanto, los recursos complementarios adicionales para el cierre financiero deberán ser garantizados por el oferente o por el hogar con ocasión de la postulación.

ARTICULO 19°. PLANES DE VIVIENDA DECLARADOS NO ELEGIBLES: Si el plan de vivienda no es viable o incumple cualquiera de los requisitos señalados en la presente resolución, la ENTIDAD EVALUADORA emitirá una resolución motivada por la cual se declara el plan de vivienda No Elegible. En dicha resolución se debe incluir:

1. Nombre del plan de vivienda
2. Código de identificación del plan de vivienda
3. Fecha de expedición de la resolución
4. Modalidad del plan de vivienda
5. Localización en cuanto a Municipio y Departamento
6. Identificación del oferente (Razón Social y NIT o cédula de ciudadanía)
7. Identificación del Representante Legal del oferente (Nombre y Cédula)
8. Los motivos que condujeron a la decisión adversa de elegibilidad.

La documentación original del plan de vivienda deberá ser devuelta al oferente, acompañada por la resolución motivada.

CAPITULO X ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 20°. MODULO DE INFORMACION DE LA OFERTA DE PLANES DE VIVIENDA: Las ENTIDADES EVALUADORAS enviarán mensualmente al Fondo Nacional de Vivienda, una base de datos en medio magnético con la información actualizada de la totalidad de los planes de vivienda presentados para obtener la certificación de elegibilidad. La base de datos deberá ser enviada durante los cinco (5) primeros días de cada mes, en el formato diseñado para tal fin.

ARTICULO 21°. FORMULARIOS: El Registro de Planes de vivienda para Elegibilidad y los formularios de Inscripción y Registro de la Oferta, sus anexos e instructivos, serán adoptados por el Fondo Nacional de Vivienda mediante Resolución que expida para tal efecto.

ARTICULO 22°. DIVULGACION DE LA INFORMACION. Las ENTIDADES EVALUADORAS deberán contar con un sistema de información, en línea y en tiempo real que permita la consulta pública sobre el estado evaluativo de los planes de vivienda, de tal manera que los postulantes y beneficiarios del subsidio dispongan de una

suficiente información, que les permita comparar y escoger libremente su solución de vivienda.

ARTICULO 23°. PLANES DE VIVIENDA DESARROLLADOS POR ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. En el caso de planes de vivienda de interés social desarrollados por Organizaciones Populares de Vivienda, deberá acreditarse la existencia del permiso de escrituración de que tratan las normas vigentes aplicables a la materia, al momento de giro de los subsidios. Para efectos de la elegibilidad del plan solo será necesario contar con el permiso de captación de la Organización Popular de Vivienda correspondiente.

ARTICULO 24. PLANES DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA. Para planes de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, para los subsidios familiares de vivienda otorgados con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación, los hogares deberán haber obtenido el Certificado de Elegibilidad, de manera previa a la asignación.

PARAGRAFO 1°: Para planes de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, para los subsidios familiares de vivienda otorgados con cargo a los recursos provenientes de Caja de Compensación Familiar, los hogares deberán obtener el Certificado de Elegibilidad previo al momento de su postulación.

PARAGRAFO 2°: Los planes de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda a desarrollarse en municipios clasificados en categoría especial, se deberá presentar el certificado de Evaluación Simplificado, emitido por la ENTIDAD EVALUADORA, en las oportunidades indicadas en momentos éste Artículo. Dicho certificado da cumplimiento formal a los requisitos técnicos, legales y financieros, a los que se refieren los Capítulos II al X del Título I de la presente resolución, no contemplados en la licencia de construcción y/o urbanismo.

otorgamiento de con recursos provenientes de Caja de Compensación Familiar,

TITULO II CALIFICACION DE PLANES DE VIVIENDA PARA EL CONCURSO DE ESFUERZO TERRITORIAL

CAPITULO I CONDICIONES PARTICULARES DEL CONCURSO DE ESFUERZO TERRITORIAL

ARTÍCULO 25°. El Concurso de Esfuerzo Territorial es aquel en el que el Municipio y/o Departamento aporta(n) recursos complementarios para facilitar el acceso a una solución habitacional para las familias de más bajos ingresos.

Los planes de vivienda de interés social ubicados en los municipios o distritos de un mismo departamento, competirán por la asignación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

ARTICULO 26°. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS. Del cuarenta por ciento (40%) de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social en zonas urbanas, de que trata el Artículo 13° del Decreto 975 de 2004, concursarán exclusivamente los

municipios que se encuentren dentro de las categorías 3, 4, 5 y 6 de que trata el Artículo 6° de dicho decreto, y que hayan presentado planes de vivienda a través del denominado Concurso de Esfuerzo Territorial.

ARTICULO 27°. CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN: Los planes de vivienda presentados para el Concurso de Esfuerzo Territorial tendrán que cumplir con las siguientes condiciones:

1. El oferente debe ser una entidad municipal o departamental, un Fondo Municipal o Departamental de Vivienda o la dependencia o entidad que cumpla sus funciones, o una dependencia o entidad pública local, estas últimas respaldadas por el Municipio. Cuando el oferente sea la entidad departamental, el municipio será responsable solidariamente del plan de vivienda, sin perjuicio de las responsabilidades y deberes consagrados en la Constitución Política y en la Ley. La entidad territorial podrá constituir Unión Temporal o Consorcio, o celebrar convenios de asociación para efectos de presentar el plan de vivienda al proceso de elegibilidad, cumpliendo con la normatividad vigente en materia de contratación o celebración de convenios de asociación.
2. El plan de vivienda deberá estar integrado por soluciones de vivienda tipo 1, y estar dirigido a hogares con ingresos hasta dos salarios mínimos legales mensuales (2 SMLM), o a aquellos afiliados a Cajas de Compensación que no tengan la obligación de constituir Fondos para Vivienda de Interés Social – FOVIS, o cuyo cuociente particular de recaudo para subsidio familiar sea igual o inferior al 80% del cuociente nacional conforme a lo dispuesto en el cuarto inciso del Artículo 5° del Decreto 975 de 2004.
3. Cuando el plan es de mejoramiento de vivienda, las soluciones deben hacer parte de un programa de mejoramiento o rehabilitación integral de barrios adelantado por la administración Municipal.
4. El plan de vivienda que se presente para participar en el concurso de Esfuerzo Territorial, sólo podrá referirse a una de las modalidades de planes de vivienda: adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda. El oferente no podrá presentar planes de vivienda por etapas que concursen simultáneamente, bajo la misma modalidad.

ARTÍCULO 28°. APORTES DEL SUBSIDIO MUNICIPAL Y/O DEPARTAMENTAL DE VIVIENDA. La participación de las entidades territoriales se realiza a través de aportes que complementan la financiación del plan de vivienda, ésta debe ser explícita, concreta y cuantificable dentro del presupuesto de costos del mismo.

PARÁGRAFO 1°: Los aportes que realice al plan de vivienda la entidad departamental correspondiente, al tenor de lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 3° de 1991, se considerarán como subsidio municipal para efectos de la presente Resolución en lo que concierne a la financiación y calificación de los planes de vivienda.

PARÁGRAFO 2°: Serán considerados como subsidios municipales y/o departamentales los aportes con carácter de donación que el Ente Territorial logre con su gestión para el plan de vivienda, provenientes de organismos no gubernamentales, entidades públicas o privadas del orden local, departamental, metropolitano, nacional o internacional, destinados a contribuir con la financiación del plan de vivienda.

PARÁGRAFO 3°: No se consideran como subsidio de Esfuerzo Territorial los aportes en dinero o en especie que realicen las organizaciones populares de vivienda (OPV) o

instituciones privadas con fines similares y que agrupen u organicen a los postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda, estos serán tomados como aportes de los hogares.

ARTÍCULO 29°. SUBSIDIO MUNICIPAL O DEPARTAMENTAL. Los subsidios municipales o departamentales deben ser en dinero o en especie (terrenos, predios o materiales de construcción). Las obras de urbanización correspondientes al terreno o lote del plan de vivienda y financiadas o ejecutadas por la entidad territorial tales como las redes viales y de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas), también constituyen subsidio municipal o departamental. Estos subsidios deberán individualizarse calculando el costo de los mismos por cada solución de vivienda que presenta el plan de vivienda.

PARÁGRAFO 1°: Podrán hacer parte del subsidio municipal o departamental los costos indirectos del plan de vivienda tales como estudios, diseños, costos de administración, e interventoría, tanto para la urbanización del lote como para la construcción de las viviendas.

PARÁGRAFO 2°: Los subsidios en materiales de construcción se aceptarán únicamente para obras por ejecutarse y siempre que no hayan sido usados, estén en condiciones óptimas para el uso de las obras por ejecutarse y cumplan con las especificaciones técnicas de los materiales del plan de vivienda. .

PARÁGRAFO 3°: Los subsidios en dinero o en especie otorgados por los Fondos de Vivienda de Interés Social descentralizados o entidades públicas, que no dependan de los entes municipales y departamentales, deberán ser sustentados y certificados por el representante legal de la entidad.

PARAGRAFO 4°: Para los planes de vivienda de mejoramiento de vivienda, los aportes municipales o departamentales podrán estar representados en la inversión para la ejecución de:

- a) Red vial (vías colectoras, locales, peatonales)
- b) Servicios públicos: redes secundarias y las conexiones domiciliarias.

ARTÍCULO 30°. POSTULACIONES EN LOS PLANES DE VIVIENDA DE ESFUERZO TERRITORIAL. La postulación de los hogares al subsidio familiar de vivienda y su asignación es individual. Los hogares deberán indicar en el formulario correspondiente, el nombre del plan de vivienda elegible para el cual se están postulando. El subsidio asignado solamente podrá ser aplicado en el plan de vivienda para el cual se postuló el hogar.

Dichas postulaciones serán recibidas, revisadas y verificadas por las Cajas de Compensación Familiar de acuerdo con los criterios y puntajes establecidos en el Decreto 975 de 2004. La asignación la realizará el Fondo Nacional de Vivienda, otorgándose el subsidio en estricto orden descendente de calificación hasta completar el cupo de recursos aprobado para cada plan de vivienda.

PARÁGRAFO 1°. Las postulaciones que se presenten en grupo se realizarán a través de las unidades administrativas, dependencias, entidades, u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales, las Cajas de Compensación Familiar, los constructores, las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, u otras entidades con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de

programas de vivienda de interés social para sus asociados, afiliados o vinculados, que hayan definido un plan de vivienda al cual aplicarán el subsidio.

PARÁGRAFO 2°. Los postulantes afiliados a Cajas de Compensación Familiar o aquellos que participen en la asignación de Bolsa Ordinaria, podrán aplicar el subsidio que les sea asignado en soluciones que hagan parte de planes de vivienda elegibles del concurso de Esfuerzo Territorial, no contemplados en la resolución por la cual se determina el cupo máximo de subsidios a asignar a cada plan como resultado del Concurso de Esfuerzo Territorial.

PARÁGRAFO 3°. La sumatoria del Subsidio Familiar de Vivienda, del subsidio municipal y de los aportes con carácter de donación provenientes de entidades públicas o privadas del orden local, departamental, metropolitano, nacional o internacional, podrán llegar al cien por ciento (100%) del valor de la vivienda a adquirir, construir o de las obras a mejorar.

ARTICULO 31°. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA CALIFICACION DE PLANES DE VIVIENDA. Los planes de vivienda presentados ante FINDETER, y/o la entidad que hacia futuro sea habilitada para la expedición de la certificación de elegibilidad, adicional a los documentos indicados en los artículos anteriores de la presente Resolución para la sustentación del plan de vivienda, deben presentar:

1. Copia de la Ordenanza o del Acuerdo de Presupuesto aprobado por la Asamblea Departamental o el Concejo Municipal correspondiente de la vigencia en la que se otorga el subsidio, documento de la reserva o compromiso presupuestal de la partida presupuestal de las correspondientes dependencias o entidades descentralizadas locales o departamentales, destinada a financiar el subsidio territorial de vivienda, expedida por la Secretaría de Hacienda.
2. Copia del acto administrativo correspondiente, Ordenanza, Acuerdo, Decreto o Resolución de asignación del subsidio municipal y/o departamental, señalando el monto a asignar a cada uno de los que resulte beneficiado con el Subsidio Familiar de Vivienda.
3. Copia del capítulo del Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico o Esquema de Ordenamiento Territorial respectivo, o Normas Urbanísticas correspondiente a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el plan de vivienda presentado.

CAPITULO II CALIFICACION DE PLANES DE VIVIENDA

ARTÍCULO 32°. Surtida la elegibilidad de los planes habitacionales, FINDETER o la entidad que haga sus veces, calificará los planes de vivienda teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Planes de vivienda con menor requerimiento de Subsidio Familiar de Vivienda.
- b) Planes de vivienda que evidencien mayor Esfuerzo Territorial.
- c) Planes de vivienda con mejor relación de tamaño–precio.
- d) Planes de vivienda que se desarrollen en lotes o terrenos urbanizados.
- e) Planes de vivienda con mejor relación de zonas verdes y equipamiento comunitario por unidad de vivienda.
- f) Planes de vivienda para reubicación de población localizada en zonas de riesgo no mitigable y población desplazada que retorne.

Para la calificación de planes de vivienda en concurso de Esfuerzo Territorial, la ENTIDAD EVALUADORA aplicará la siguiente fórmula:

$$P = 20*((A - B) / A) + 20*(C / D) + 20*(E / F) + 20*((G - H)/(0.8 - H) + 20*(J)$$

Donde:

- P: Puntaje del Plan de vivienda
- A: Valor del Subsidio Familiar de Vivienda tope, según tipo de vivienda (Artículo 8°, Decreto 975/2004)
- B: Valor del Subsidio Familiar Nacional de Vivienda solicitado en el plan de vivienda por solución de vivienda.
- C: Valor del Subsidio Territorial de Vivienda por solución.
- D: Valor de la solución de vivienda promedio del plan de vivienda.
- E: Valor del metro cuadrado de referencia, deducido del promedio de los proyectos VIS presentados al concurso de esfuerzo territorial en el departamento, dentro del año en curso.
- F: Valor del metro cuadrado de la solución de vivienda.
- G: Porcentaje de las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario del lote donde se desarrollará el plan de vivienda.
- H: Porcentaje de las áreas de cesión mínimas exigidas por el POT como cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario para un plan de vivienda.
- J: Porcentaje del área del lote o predio(s) que se encuentre(n) totalmente urbanizado (s).

PARÁGRAFO 1°: El cálculo del metro cuadrado de cada plan de vivienda se obtendrá de dividir el valor de la solución de vivienda individual por el área construida de la misma.

En el caso en que un plan de vivienda presente soluciones de vivienda con áreas y precios diferentes, el valor del metro cuadrado del plan de vivienda será el obtenido por un promedio ponderado de estas. Para los planes de vivienda de construcción en sitio propio el valor del metro cuadrado se obtendrá dividiendo el presupuesto total de la solución, por el área total a construir.

Cuando el valor del metro cuadrado de la solución de vivienda sea inferior al valor del metro cuadrado de referencia, se asignará el valor de uno (1) para el factor (E/F).

PARÁGRAFO 2°: Para los planes de mejoramiento de vivienda, se tomarán como referencia los planes de vivienda de igual característica, es decir de mejoramiento de vivienda.

PARÁGRAFO 3°: En caso de empate en la calificación, se favorecerá al municipio con mayor NBI.

PARAGRAFO 4°: Se entiende por Equipamiento Comunitario del Plan de vivienda, el conjunto de servicios e instalaciones físicas compuestas por áreas libres o construidas que son objeto de cesión al municipio o distrito para uso de la comunidad.

PARÁGRAFO 5°: Para efectos del cálculo del Puntaje del Plan de vivienda, el porcentaje máximo de las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento comunitario del lote donde se desarrollará el plan de vivienda, "ACL", será de 80%, es decir, que para valores superiores se mantendrá la constante de 80% para el porcentaje de ACL.

ARTÍCULO 33°. PRIORIDAD PARA PLANES DE VIVIENDA DE REUBICACIÓN DE VIVIENDA EN ZONAS DE ALTO RIESGO O POBLACIÓN DESPLAZADA. Los planes de vivienda que tengan como objetivo reubicar población localizada en zonas de alto riesgo no mitigable o que involucren el retorno de población desplazada, tendrán un puntaje adicional equivalente al diez por ciento (10%) respecto al puntaje obtenido de la fórmula de calificación.

ARTÍCULO 34°. PRIORIDAD PARA PLANES DE VIVIENDA CONFORMADOS POR HOGARES DE SOLDADOS CAMPESINOS. Los planes de vivienda que tengan como objetivo beneficiar a hogares integrados por soldados campesinos que hallan prestado el servicio militar o que aún se encuentren activos, tendrán un puntaje adicional equivalente al diez por ciento (10%) respecto al puntaje obtenido de la fórmula de calificación.

ARTÍCULO 35°. CRONOGRAMA DE ENTREGA PARA ELEGIBILIDAD Y CALIFICACION DE PLANES DE VIVIENDA. Los planes de vivienda objeto de calificación serán aquellos que se encuentren con elegibilidad vigente en la fecha de corte que señale el representante legal de la Entidad Otorgante, y que hayan cumplido con la entrega de la documentación relacionada en la presente Resolución, que permita su calificación. FINDETER calificará los planes de vivienda que hayan obtenido la certificación de elegibilidad, para lo cual tiene un tiempo máximo de ocho (8) días hábiles a partir de la fecha de corte. Al término de este plazo, FINDETER remitirá el listado de planes de vivienda calificados al Fondo Nacional de Vivienda para la realización del proceso de ordenar planes de vivienda para definición de cupos y asignación de subsidios.

ARTÍCULO 36°. DISTRIBUCIÓN DE CUPOS INDICATIVOS ENTRE LOS PLANES DE VIVIENDA DEPARTAMENTALES. Surtido el trámite de Calificación de Planes de vivienda, el Fondo Nacional de Vivienda ordenará secuencialmente los planes de vivienda según su calificación, hasta completar un número de unidades equivalente al monto de los recursos departamentales disponibles para el Concurso de Esfuerzo Territorial. De esta forma, la cantidad de unidades habitacionales de los planes situados en cada municipio determinará el cupo máximo de subsidios a asignar a cada uno de ellos.-

Seguidamente, el Fondo Nacional de Vivienda efectuará la convocatoria para la asignación de los subsidios, con indicación de los planes de vivienda respecto de los cuales es procedente la presentación de postulaciones por parte de los hogares.

Cumplido lo anterior, el Fondo Nacional de Vivienda calificará todas las postulaciones individuales presentadas por los hogares de cada departamento, y las ordenará secuencialmente en listas municipales, todo ello de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto 975 de 2004.

PARÁGRAFO: En los casos en que los planes de vivienda de un mismo municipio, obtengan igual puntaje, la distribución del cupo de recursos se realizará priorizando casos de reubicación y por mayor equipamiento comunitario.

ARTICULO 37°. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LOS PLANES DE VIVIENDA. Las veedurías ciudadanas, establecidas de conformidad con la ley, podrán desarrollar actividades de control social para cualquier proceso de contratación y/o de ejecución de los programas y planes de vivienda de interés social de que trata el Artículo anterior.

ARTICULO 38°. BANCO VIRTUAL DE MATERIALES. Las Entidades Territoriales podrán inscribir los planes de vivienda que hayan obtenido subsidio a través del

concurso de esfuerzo territorial en el Banco Virtual de Materiales, de conformidad al Acuerdo Marco de Voluntades para la Vivienda Prioritaria, suscrito el 12 de septiembre de 2003, con el objeto de reducir costos en la adquisición de materiales mediante economía de escala.

ARTÍCULO 39°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Bogotá, D. C., a los 25 días del mes de mayo de 2004.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

SANDRA SUAREZ PEREZ