



## **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

República de Colombia

# RESOLUCIÓN NÚMERO

( )

Por la cual se modifica la Resolución N° 0300 del 06 de mayo de 2015.

### **EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO**

En ejercicio de sus facultades legales en especial las conferidas por el numeral 2° del artículo 59 de la Ley 489 de 1998, el numeral 1° del artículo 6° del Decreto 3571 de 2011 y el artículo 6° del Decreto 2048 de 2014 y

#### **CONSIDERANDO:**

Que el literal g del artículo 270 del Decreto Ley 663 de 1993, contenido del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 242 de la Ley 1753 de 2015, estableció dentro de las funciones de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER la posibilidad de redescantar créditos a entidades públicas del orden nacional, a entidades de derecho privado, patrimonios autónomos y personas jurídicas de derecho internacional público, en relación a las actividades que redunden en la promoción del desarrollo regional y urbano, individualizadas en el numeral 2° del artículo 268 de la misma disposición normativa.

Que en virtud de lo anterior, mediante el Decreto 2048 de 2014 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público facultó a la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER para ofrecer una línea de redescuento con tasa compensada destinada al financiamiento de todas las inversiones relacionadas con la infraestructura para el desarrollo sostenible de las regiones, en los sectores energético, transporte, desarrollo urbano, construcción y vivienda, salud, educación, medio ambiente y desarrollo sostenible, tecnologías de la información y la comunicación- TIC, y deporte, recreación y cultura.

Que mediante el Decreto 1980 del 30 de octubre de 2018 se amplió el plazo para la aprobación de las operaciones de redescuento con tasa compensada de la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. – FINDETER hasta el 31 de diciembre de 2022.

Que el artículo 6° del Decreto 2048 de 2014 establece que la viabilidad técnica y financiera de los proyectos que serán objeto de redescuento con tasa compensada estará a cargo del Ministerio o Entidad correspondiente, quién, a su vez, tendrá a cargo la función de determinar los mecanismos que permitan realizar el seguimiento de los recursos asignados a los proyectos, así como el cumplimiento de las condiciones, y efectuar el control y seguimiento de sus beneficiarios.

Que, en este sentido, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió en fecha 24 de diciembre de 2014 la Resolución N° 890, a través de la cual se fijaron las condiciones y

requisitos de los proyectos presentados con el fin de obtener la viabilidad técnica y financiera de que trata el artículo 6° del Decreto 2048 de 2014.

Que debido a la necesidad de incluir algunas modificaciones a la Resolución N° 890 de 2014, relacionadas con la temporalidad de los proyectos relacionados con los perfiles de las vías de la malla vial urbana y a proyectos de mejoramiento integral de barrios, así como a la inclusión de la posibilidad de realizar inversiones encaminadas a la revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial, se expidió la Resolución N° 300 del 06 de mayo de 2015.

Que la Resolución N° 300 de 2015 incluyó, en un mismo acto administrativo, las condiciones, requisitos y procedimientos que deben observar tanto los proyectos nuevos como los ejecutados y en ejecución que sean presentados ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para obtener la viabilidad técnica y financiera que permita aplicar a la línea de crédito con tasa compensada de que trata el Decreto 2048 de 2014, así como los mecanismos de seguimiento de los recursos asignados a dichos proyectos, el cumplimiento de las condiciones, y el control y seguimiento de los beneficiarios.

Que el Consejo Nacional de Política Económica y Social, mediante Documento CONPES 3919 de 2018, instituyó la Política Nacional de Edificaciones Sostenibles, con el objeto de impulsar la inclusión de criterios de sostenibilidad dentro del ciclo de vida de las edificaciones a través de instrumentos para la transición, seguimiento y control, e incentivos que permitan implementar iniciativas de construcción sostenible.

Que el mencionado Documento CONPES se encuentra alineado con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), con énfasis en su objetivo 11 sobre ciudades y comunidades sostenibles, y el objetivo 12 mediante el cual se estipula la necesidad de garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles.

Que este Documento CONPES define a una edificación sostenible como aquella que abarca el uso racional de los recursos naturales, ofrece espacios que impactan positivamente en la salud, la felicidad y el bienestar, a través de entornos prósperos y saludables que respeten el ambiente, los ecosistemas y la biodiversidad.

Que, bajo esta perspectiva, los proyectos de construcción sostenible contemplan mejores prácticas que involucran decisiones conscientes sobre los recursos, materiales, equipos, tecnología, aparatos, sistemas, residuos y el bienestar de los ocupantes, representados en criterios de: **i) Sostenibilidad social; ii) Sostenibilidad ambiental para el territorio; y iii) Sostenibilidad ambiental para la edificación.**

Que el artículo 2.2.7.1.2. del Decreto 1077 de 2015 facultó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para adoptar, mediante Resolución, los parámetros y lineamientos técnicos para la construcción sostenible que promuevan el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y el ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social.

Que, en uso de estas facultades, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió en fecha 10 de Julio de 2015 la Resolución N° 549, con el objeto de establecer los porcentajes mínimos de ahorro en agua y energía a alcanzar en las nuevas edificaciones y, por medio de la misma, se adopta la Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en las edificaciones.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha determinado la necesidad de actualizar los requisitos exigidos para los proyectos de: **i) Obras de urbanismo de proyectos de vivienda de interés social (VIS) o Prioritaria (VIP); ii) Programas de vivienda de interés social (VIS) o prioritario (VIP) nuevos; iii) Adquisición de predios en donde se vayan a desarrollar proyectos de vivienda de interés social (VIS) o Prioritario (VIP), con el fin de ajustarlos a los lineamientos técnicos exigidos en la normatividad vigente, las**

necesidades del sector y al Decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio.

Que de igual forma, con el fin de dar seguimiento a la política definida en el CONPES 3919 de 2018, FINDETER ha establecido una línea de redescuento con tasa compensada destinada a la construcción de vivienda de interés social (VIS) o prioritaria (VIP) sostenible, lo que determina la necesidad de adicionar un artículo a la Resolución N° 300 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1°:** Modifíquese el artículo 3° de la Resolución N° 0300 de 2015, el cual quedará así:

**Artículo 3°. Tipos de proyectos.** En consonancia con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 2048 de 2014, podrán presentarse los siguientes tipos de proyectos:

1. Obras de urbanismo de proyectos de vivienda de Interés Social (VIS) o Prioritario (VIP).

En la presentación de este tipo de proyectos se podrá incluir la construcción, rehabilitación o mantenimiento de la vía que garantiza la conectividad del proyecto de vivienda VIS o VIP con la malla vial principal o secundaria existente, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidos en el POT o su equivalente y/o en el instrumento con base en el que fue aprobado el proyecto de vivienda VIS o VIP que se presenta.

2. Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o Prioritario (VIP) nueva y los Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o Prioritario (VIP) con componentes de sostenibilidad nueva, financiados con recursos municipales o distritales de los beneficiarios o con recursos de crédito y otras modalidades, exceptuando aquellos proyectos enmarcados en el programa de vivienda gratuita implementado por el Gobierno Nacional mediante la Ley 1537 de 2012.
3. Adquisición de predios en donde se vayan a desarrollar Proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Prioritario (VIP) nueva y Proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Prioritario (VIP) con componentes de sostenibilidad nueva.
4. Construcción, rehabilitación o mantenimiento de alguno o algunos de los elementos que conforman el perfil de las vías de la malla vial urbana del municipio.
5. Estudios y diseños; o estudios, diseños y construcción; o estudios, diseños y rehabilitación de alguno o algunos de los elementos que conforman el perfil de las vías de la malla vial urbana del municipio.
6. Revisión y ajuste de largo plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial – POT (POT, Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT y Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT).
7. Estudios técnicos para la incorporación de la gestión del riesgo en los Planes de Ordenamiento Territorial – POT (POT, PBOT y EOT), de conformidad con lo establecido en el Decreto 1807 de 2014.
8. Proyectos de mejoramiento integral de barrios en sus fases de legalización, urbanística y estudios y diseños definitivos; estudios y diseños definitivos; o

estudios y diseños definitivos y construcción de obras, incluyendo el acompañamiento social necesario.

**Parágrafo 1°:** Se excluirán los proyectos de los numerales 4° y 5° del presente artículo que tengan por objeto el diseño, construcción, mantenimiento y/o rehabilitación de los elementos que conforman el perfil de vías urbanas que estén a cargo de un urbanizador o constructor.

**Parágrafo 2°:** Para efectos de lo previsto en los numerales 4° y 5° de este artículo, se entiende por **Rehabilitación de Vías** el mejoramiento **funcional o estructural** del pavimento, que da lugar tanto a una extensión de su vida de servicio, como a la provisión de una superficie de rodamiento más cómoda y segura y a reducciones en los costos de operación vehicular.

Así mismo, el **Mantenimiento de Vías** comprende las actividades cuya finalidad es preservar la condición superficial del pavimento, la seguridad y la comodidad en la circulación y que, por lo tanto, sólo pretenden ayudar a que la estructura alcance el período de diseño previsto.

**ARTÍCULO 2°:** Modifíquese el artículo 5° de la Resolución N° 0300 de 2015, el cual quedará así:

**Artículo 5°. Requisitos específicos para proyectos o programas de obras de urbanismo de proyectos de vivienda de interés social y para los programas de vivienda de interés social (VIS) o Prioritaria (VIP) de que tratan los numerales 1° y 2° del artículo 3ª de la presente Resolución.** Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 4° de esta Resolución, estos proyectos deberán cumplir con los siguientes requisitos específicos:

1. En la carta de presentación de que trata el numeral 2 del artículo 4° de la presente Resolución, se deberá indicar el número de soluciones de vivienda que serán construidas y su modalidad (VIS o VIP/ VIS o VIP Sostenible).
2. Licencia de urbanismo y construcción con sus respectivos anexos técnicos, que deberá contener como mínimo:
  - a. Registro fotográfico actualizado del lote donde se ubicará el proyecto.
  - b. Certificación de la entidad territorial donde conste que los precios unitarios corresponden al promedio de la región y que son los utilizados para este tipo de obras.
  - c. Análisis de precios unitarios de todos los ítems del proyecto. actualizado al año en que se presenta el proyecto. El documento debe estar firmado por el profesional responsable.
  - d. Presupuesto detallado actualizado al año en que se presenta el proyecto. El documento debe estar firmado por el profesional responsable, donde se especifique: i) Cuadro de presupuesto general del plan de vivienda; ii) costos directos e indirectos de las obras de urbanismo, ejecutadas o por ejecutar; iii) presupuesto de costos directos del plan de vivienda; iii) Análisis de costos indirectos (AIU), con despiece detallado del factor A, calculado porcentualmente como el cociente de dividir el total de A por el total de los costos directos; iv) cuadro de costos adicionales inherentes al proyecto tales como, licencias, seguros y garantías, escrituración y registro, ensayos de concretos, entre otros; v) Costo del lote; vi) Costos de interventoría, (Con análisis detallado).
  - e. Planos urbanísticos (escalas legibles), georreferenciado con norte y amarrado a coordenadas nacionales en sistema georreferenciado.
  - f. Planteamiento obras de mitigación (muros de contención, canalización, gaviones). En terrenos de ladera o de pendiente importante, se deberán presentar planos detallados con los diseños de los niveles de terrazas para las viviendas y su correspondencia con las rasantes de las vías adyacentes y

- que se presentarán igualmente los planos estructurales, en caso de ser aplicable.
- g.** Levantamiento topográfico del predio (escala legible), georreferenciada con norte y amarrado a coordenadas nacionales en sistema georreferenciado con carteras Topográficas. El documento debe estar firmado por el profesional responsable.
  - h.** Estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, según condiciones NSR-10, título H. El documento debe estar firmado por el responsable. Debe incluir resultado de laboratorios y plano de localización de los sondeos realizados.
  - i.** Especificaciones técnicas de construcción. El documento debe estar firmado por el profesional competente y ser coherente con cada una de las actividades reportadas en el esquema del presupuesto (materiales - Proceso constructivo - unidad de pago).
  - j.** Diseño arquitectónico y detalles constructivos. Se deberá presentar planos y memorias del diseño debidamente firmados por el responsable. Como mínimo, se debe contar con plantas, planta de localización con topografía, planta de cubiertas, fachadas, corte transversal y longitudinal, cuadro de puertas y ventana, detalles de materiales, etc. Los diseños deberán cumplir las normas según el tipo de proyecto, incluyendo normas de accesibilidad.
  - k.** Diseño estructural, memorias de cálculo y detalles constructivos. Los documentos deben estar firmado por el responsable. El proyecto debe estar ajustado a la norma NSR 10.
  - l.** Certificado de disponibilidad inmediata y continua de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica emitido por parte de las empresas encargadas de la prestación de cada servicio público en el municipio.
  - m.** Diseño eléctrico, cuadro de cargas y diagrama unifilar. Se deben presentar diseños y memorias del diseño eléctrico, tener en cuenta la conexión a la red principal. Todo debidamente firmados por el responsable.
  - n.** Diseño hidráulico, diagrama isométrico, Norma RAS 2000. Se deben presentar diseños y memorias del diseño, tener en cuenta la conexión a la red principal. Debidamente firmados por el responsable.
  - o.** Diseño sanitario, desagües y disposición final (cuando aplique), Norma RAS 2017. Se deben presentar diseños y memorias del diseño teniendo en cuenta la conexión a red principal, todo debidamente firmados por el responsable.
- 3.** Para los programas de vivienda nueva *VIS o VIP* y *VIS o VIP Sostenible* desarrollados a través de la modalidad de *leasing habitacional*, además de los requisitos generales y específicos propios de este tipo de proyectos, se debe presentar un documento detallado en donde se precise como mínimo:
- a.** Población atendida.
  - b.** Plan financiero (origen de recursos, tasa de interés del modelo, método de cálculo y distribución del canon de arrendamiento, monto de los subsidios y distribución de los mismos en los casos en que aplique).
  - c.** Esquema operativo del programa y administrador del sistema.
- 4.** En el caso de programas de vivienda cofinanciados con subsidios familiares de vivienda del Gobierno Nacional y de las Cajas de Compensación Familiar, adicionalmente se deberá presentar:
- a.** Resolución de asignación de cupos o subsidios expedida por el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA o la Caja de Compensación Familiar, en virtud de lo dispuesto por el artículo 2.1.1.1.3.3.5. del

Decreto 1077 de 2015 o en las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen.

- b. Certificación de elegibilidad o viabilidad del plan de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, otorgada por la entidad habilitada para tales efectos, conforme a lo dispuesto en el Decreto único reglamentario 1077 de 2015 y la Resolución 895 de 2011, o en las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen.

**PARÁGRAFO:** Todos los estudios y diseños que se exigen dentro de los soportes de la licencia de urbanismo y construcción de qué trata el numeral 2° de este artículo, deberán encontrarse suscritos por el profesional competente y anexarse copia de la matrícula profesional y del certificado de vigencia de la misma.

**ARTÍCULO 3°:** Adiciónese el artículo 5-1 a la Resolución N° 0300 de 2015, en los siguientes términos:

**Artículo 5-1: Requisitos específicos para proyectos o programas de vivienda de interés social (VIS) o prioritaria (VIP) con componentes de sostenibilidad:** En el evento que el proyecto de vivienda de interés social (VIS) o Prioritario (VIP) incorpore criterios de sostenibilidad deberá cumplir con los siguientes requisitos específicos, adicionales a los requisitos generales exigidos en el artículo 4° de esta Resolución y a los requisitos específicos contemplados en el artículo 5° del mismo acto administrativo para proyectos de vivienda VIS o VIP.

- a. Documento de recomendaciones y diseños que garantice la eficiencia energética y el cumplimiento de los parámetros establecidos en la Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la que la modifique, sustituya o reemplace, en cuanto a la racionalización del consumo de agua y energía, los cuales deberán encontrarse avalados por el profesional idóneo.

En este documento se deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes criterios, contemplados en el CONPES 3919 de 2018, contentivo de la Política Nacional de Edificaciones Sostenibles.

- b. **Criterios de sostenibilidad social:** Estudios y acciones que garanticen que el proyecto de vivienda de interés social (VIS) o prioritario (VIP) a viabilizar tiene los componentes de equidad y accesibilidad, así como la planeación incluyente, garantizando la participación de la población objeto, además de las comunidades adyacentes del proyecto.
- c. **Criterios de sostenibilidad ambiental y la no afectación del territorio:** Estudios y acciones en el que se incluyan aspectos de localización, movilidad, y gestión ambiental en relación al territorio.
- d. **Criterios de sostenibilidad ambiental para la edificación- Parámetros de ahorro del consumo eficiente del agua:** Estudios y diseños que acrediten el cumplimiento de los criterios establecidos en la Guía de construcción sostenible para el ahorro del agua y la energía de las edificaciones, contenida en la Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o aquella que lo modifique, sustituya o reemplace.
- e. **Criterios de sostenibilidad ambiental para la edificación- Parámetros de ahorro del consumo eficiente de energía:** Estudios y diseños que acrediten el cumplimiento de los criterios establecidos en la Guía de construcción sostenible para el ahorro del agua y la energía de las edificaciones, contenida en la Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o aquella que lo modifique, sustituya o reemplace.
- f. **Criterios de sostenibilidad ambiental para la edificación:** Estudios y diseños que contemplen los parámetros de confort y calidad de ambiente interior, ventilación, iluminación, condiciones de entorno y desempeño acústico.

**ARTÍCULO 4°:** Modifíquese el artículo 6° de la Resolución N° 0300 de 2015, el cual quedará así:

**Artículo 6°. Requisitos específicos para los proyectos de adquisición de predios donde se vayan a desarrollar proyectos de vivienda de interés social (VIS) o Prioritaria (VIP) nueva, de que trata el numeral 3° del artículo 3° de la presente Resolución.** Además de los requisitos generales establecidos en el artículo 4° de esta Resolución, estos proyectos deberán cumplir con los siguientes requisitos específicos:

1. Comunicación del(los) propietario(s) del predio en la que se manifieste que transferirá el predio a la persona natural o jurídica que realiza la solicitud y, adicionalmente, lo siguiente:
  - a. Carta de compromiso firmada por el propietario del lote, en la que manifieste expresamente su intención de vender el lote en las condiciones mínimas de pago y entrega pactadas e indique que, de ser viabilizado el proyecto, mantendrá el precio de venta acordado.
  - b. Certificado de tradición y libertad del lote, cuya fecha de expedición no superior a un (1) mes antes de la fecha de radicación del proyecto ante el Ministerio.
  - c. Estudio de títulos y tradición del predio, avalado por un abogado titulado, que contenga: Copia de las escrituras públicas, sentencias o actos administrativos en los cuales se pueda verificar la tradición del predio en los últimos diez (10) años y titularidad del inmueble o los inmuebles. Dicho estudio debe además certificar que el predio no tiene ningún tipo de limitación de dominio, anticresis, servidumbres, arrendamientos, comodatos, condiciones resolutorias, embargos o gravámenes.
  - d. Certificado del avalúo catastral del lote, expedido por la entidad competente, con una vigencia no mayor a seis (6) meses a partir de la fecha de radicación del proyecto.
  - e. Avalúo comercial realizado por el profesional competente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, con una vigencia no mayor a seis (6) meses a partir de la fecha de radicación del proyecto.
  - f. Certificado de que el lote no se encuentra invadido, ocupado o en posesión de terceros expedido por la autoridad competente dentro de la respectiva entidad territorial.
  - g. Certificado de la autoridad competente de la entidad territorial, en el que se haga constar que el lote tiene la posibilidad de tener una vía que garantice la conectividad del mismo con la malla vial urbana del Municipio, la cual deberá cumplir con los requisitos y condiciones establecidas en el POT vigente.
  - h. Certificación expedida por la oficina de planeación del municipio en la cual se señale que en el POT vigente se permite el uso de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario en el predio que será objeto de adquisición.
  - i. Certificado de disponibilidad inmediata y continua de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica emitido por parte de las empresas encargadas de la prestación de cada servicio público en el municipio.
  - j. Certificado de que el lote no se encuentra en suelos que hacen parte del sistema de áreas protegidas expedido por la entidad competente.
  - k. Certificación expedida por la autoridad competente en donde conste que el predio en el que se desarrollará el proyecto no se encuentra en suelo de protección o en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.
  - l. Plano Predial Catastral.
  - m. Registro fotográfico.

- n. En caso de que en el municipio existan comunidades indígenas o afrocolombianas, anexar certificado emitido por las entidades competentes en el que conste que el proyecto no se encuentra dentro de territorios colectivos legalmente constituidos, ni tiene afectación directa sobre dichas comunidades.

**ARTÍCULO 5°:** La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial, modifica los artículos 3°, 5° y 6° de la Resolución N° 0300 del 06 de mayo de 2015, y adiciona el artículo 5-1 al mismo acto administrativo.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C, a los

**JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ**  
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Proyectó: María Victoria García Rangel – Contratista DSH  
Proyectó: Lina María Aguirre Salazar- Contratista DIVIS  
Proyectó: Daniel Morales Ramírez- Profesional Especializado DIVIS  
Revisó: Alejandro Quintero – Director DIVIS  
Revisó: Carlos Felipe Reyes Forero – Director DSH  
Revisó: Leonidas Lara Anaya – Jefe OAJ  
Revisó: Diana Carolina Clavijo – Asesora Secretaría General  
Aprobó: Víctor Javier Saavedra Mercado – Viceministro de Vivienda