

	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 1 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

1. OBJETIVO

Describir las actividades necesarias que permitan desarrollar los proyectos de vivienda, donde exista participación de la Caja de la Vivienda Popular, priorizados en los programas, metas y/o proyectos, definiendo los requisitos técnicos, jurídicos y financieros necesarios para la ejecución de estudios, diseños y licenciamiento de los proyectos de acuerdo a la formulación y objetivos planteados.

2. ALCANCE

La estructuración de proyectos de vivienda nueva inicia con un predio de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular o donde esta tenga participación, en el cual se contempla la construcción de vivienda y termina con la modelación técnica, jurídica y financiera del proyecto.

3. RESPONSABLES

La Dirección de Urbanizaciones y Titulación es el área responsable de ejecutar los proyectos relacionados con la construcción de vivienda nueva.

4. NORMATIVIDAD

Ver normograma actualizado de la Caja de la vivienda Popular.

Elaboró	Revisó	Aprobó
Blanca Lilia Tibocha Ochoa - Contratista	Francisco Tomas Bohórquez - Contratista Alejandro Ramírez Cano - Contratista	Juan Pablo Velásquez Silva Director de Urbanizaciones y Titulación Carlos Francisco Polanco Ardila Jefe Oficina Asesora de Planeación
Fecha: 27/04/2017	Fecha: 27/04/2017	Fecha: 28/04/2017

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 2 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

Tipo	No	TEMA	Fecha	Origen		
				Nacional	Distrital	Interna
Constitución Política de Colombia	Artículo 51	Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna.	1991	X		
Decreto	165	Por medio del cual se reglamenta la transferencia de bienes fiscales a título gratuito para proyectos de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital.	2014		X	
Ley	1537	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y acceso a vivienda y se dictan otras disposiciones.	2012	X		

5. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Tipo de documento	Título del documento	Código	Origen	
			Externa	Interna
Manual	Manual de Contratación de la Caja de la Vivienda Popular			X
Plan	Plan de Ordenamiento Territorial – POT.		X	
Plan	Plan de Desarrollo Distrital vigente.		X	
Manual	Manual Operativo y de Contratación Derivada Fideicomiso.		X	

6. DEFINICIONES

Certificado de tradición y libertad: es un documento público que contiene los actos jurídicos relacionados con un inmueble, escritos en orden cronológico y consecutivo, que

	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 3 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

señalan el titular o titulares del dominio de la propiedad, expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Curaduría Urbana: es la oficina del equipo de profesionales especializados en norma urbana y licencias urbanísticas. Es en las curadurías donde se ofrece el servicio de orientación al ciudadano sobre el tema y donde se adelantan los procesos de estudio y expedición de las licencias urbanísticas.

DADEP-Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público: es la entidad que forma parte de la administración central del distrito capital de Bogotá integrante del sector Gobierno, Seguridad y convivencia. Son funciones del DADEP, sin perjuicio de las atribuciones de otras autoridades, la defensa, inspección vigilancia, regulación y control del espacio público del Distrito Capital; la administración de los bienes inmuebles, y la conformación del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital, igualmente tiene por función proporcionar el soporte técnico al sector del Gobierno, seguridad y convivencia.

Diseño: actividad que combina creatividad y técnica y que tiene por misión la creación de objetos, en este caso soluciones de vivienda, que dispongan de utilidad y estética.

Estudio de Título: Se refiere al estudio que se debe efectuar a los documentos legales de un predio, con el fin de identificar el dominio, transferencia o afectación al mismo.

Estudios previos: conjunto de documentos que sirven de soporte para la elaboración del pliego de condiciones, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad.

Informe Técnico: informe que comprende la localización del predio, antecedentes urbanísticos, verificación cartográfica del terreno y el diagnóstico donde se incluyen las viabilidades del proceso.

Informe Jurídico: informe en el cual se ubica con exactitud el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, se realiza estudio de título que comprende la tradición y un diagnóstico que permita establecer que sobre el inmueble no existe limitaciones al dominio que impidan el registro de la escritura pública y el desarrollo de proyectos de vivienda.

Legalización: es el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital reconoce, aprueba los planos, regulariza y expide la reglamentación para los desarrollos humanos realizados clandestinamente que, sin perjuicio de lo dispuesto por el régimen de transición, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial -POT, cumplen con las condiciones exigidas por la normatividad nacional.

Licencias: son los permisos expedidos por autoridades competentes con el fin de efectuar obras de urbanismo, construcción, ampliación, modificación, y demolición

	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 4 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

Licencia urbanística y modalidades: es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación. adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Licencia de urbanización: es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Licencia de construcción y sus modalidades: es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Plan de Ordenamiento Territorial: es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico espacial del territorio y la utilización del suelo.

Pliogo de condiciones: documento contractual, de carácter exhaustivo y obligatorio en el cual se establecen las condiciones o cláusulas que se aceptan en un contrato.

Predio: inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alinderado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

Proyecto: plan de trabajo, con acciones coordinadas entre sí que valiéndose de los medios necesarios y posibles, busca de objetivos específicos a alcanzar en un tiempo previsto.

SMMLV: salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Urbanismo: disciplina múltiple que se ocupa del ordenamiento, planificación y estudio de las ciudades y del territorio en general.

	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 5 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

Viabilidad: es el conjunto de condiciones mínimas (catastral, legal, arquitectónica, urbanística y financiera) que debe tener un predio para la construcción de vivienda.

Vivienda Nueva: se considera vivienda nueva los proyectos emprendidos por parte de la Caja de la Vivienda Popular, en los predios urbanizados o no urbanizados cuyo propósito sea la construcción de vivienda.

VIP: vivienda de Interés Prioritario, son las viviendas que se destinan a hogares de menores ingresos, cuyo valor máximo no debe exceder de 70 SMMLV.

VIS: vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho la vivienda de los hogares de menores ingresos. La vivienda de interés social no debe exceder de 135 SMMLV.

7. CONDICIONES GENERALES

Este procedimiento debe aplicarse a los predios propiedad de la Caja de la Vivienda Popular o donde esta tenga participación, priorizados en los planes, programas y proyectos que tienen como finalidad la construcción de vivienda de interés prioritario.

La Caja de la Vivienda debe tramitar la consecución de información con las siguientes entidades que permitan estructurar los requisitos técnicos, jurídicos y financieros necesarios para el desarrollo del proyecto:

- **Codensa:** Disponibilidad de Servicio.
- **Curaduría:** Solicitud de Licencia de urbanismo y/o construcción.
- **GAS NATURAL:** Disponibilidad de prestación del servicio.
- **DADEP:** Titulación de las zonas de cesión.
- **EAAB:** Disponibilidad de Servicio y Dato técnico.
- **IDIGER:** Concepto técnico de riesgo para licencias de urbanismo y construcción.
- **IDPAC:** Salones Comunales.
- **IDRD:** Aprobación del proyecto de zonas de cesión, para parques y equipamientos, liquidación y recaudo del pago del fondo compensatorio de cesiones públicas.
- **IDU:** Solicitud de aprobación del diseño de pavimento, interventoría y recibo de vías, solicitud de licencias de excavación.
- **Notarias:** Escrituración.
- **Notariado y Registro:** Registro de inmuebles.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 6 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

- **SDA:** Evaluación Técnica de Arbolado.
- **SDHT:** Solicitud de registro de enajenadores.
- **SDP:** Incorporación de Plano Urbanístico, Subdivisiones Ajustes de Cotas de área, Certificado de Redes de Servicios Públicos, actualización o modificación cartográfica, pre-cálculo del efecto de plusvalía, entre otras.
- **SDP y UAECD:** Cálculo de plusvalía.
- **UAECD:** Asignación provisional de nomenclatura. Estudio, aprobación o actualización de planos topográficos, cabida y linderos, englobes y desenglobes.

8. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

No.	Actividad	Responsable	Observaciones y/o registros relacionados
INICIO			
1	Generar, crear y formular el proyecto de construcción de vivienda.	Director de Urbanizaciones y Titulación	
2	Asignar el proyecto de vivienda a un profesional especializado del equipo técnico, que se encargará de liderar la estructura técnica del proyecto.	Director de Urbanizaciones y Titulación	Memorando de asignación.
3	Elaborar la estructuración del proyecto en conjunto, considerando los componentes: Jurídicos, Técnicos, Financieros, Catastrales y Urbanísticos.	Equipo Interdisciplinario	Documento de viabilidad (Fichas de viabilidad y anexos).
4	Estudiar la estructura jurídica del proyecto en cuanto a: legalidad, escritura pública, certificado de tradición y libertad, paz y salvo con el tesoro nacional y distrital, aplicabilidad de normas y en general el estudio de títulos correspondiente.	Equipo Interdisciplinario	Documento de viabilidad (Fichas de viabilidad y anexos).
5	Verificar la estructura técnica del proyecto con respecto a: estudio de suelos, estudio de amenazas, diseño estructural y sismo resistencia.	Equipo Interdisciplinario	Documento de viabilidad (Fichas de viabilidad y anexos).
6	Analizar la estructura financiera del proyecto en relación a: los	Equipo Interdisciplinario	Documento de viabilidad (Fichas de viabilidad y

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 7 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

No.	Actividad	Responsable	Observaciones y/o registros relacionados
	costos directos e indirectos de construcción, fuentes de financiación y que el costo del proyecto sea igual o inferior al tope establecido para VIS/VIP.		anexos).
7	Verificar la estructura catastral del proyecto en cuanto a: certificados catastrales incorporación y/o actualización topografía, certificado de cabida y linderos, valor catastral, entre otros.	Equipo Interdisciplinario	Documento de viabilidad (Fichas de viabilidad y anexos).
8	Analizar la estructura urbanística del proyecto con respecto a: fichas normativas (aplicación de Plan de Ordenamiento Territorial).	Equipo Interdisciplinario	Documento de viabilidad (Fichas de viabilidad y anexos).
9	Constituir el expediente documental del proceso de construcción de vivienda.	Equipo Interdisciplinario	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura pública. • Certificado de tradición y libertad. • Paz y salvo con el tesoro nacional y distrital • Estudio de suelos. • Estudio de amenazas. • Estudio de diseño estructural y sismo resistencia. • Proyección de costos directos e indirectos de construcción. • Fuentes de financiación. • Certificados catastrales. • Estudios de topografía. • Certificado de cabida y linderos. • Valor catastral • Fichas normativas. • Otros, que sustenten el

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 8 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

No.	Actividad	Responsable	Observaciones y/o registros relacionados
			proyecto.
10	<p>Revisar y analizar los componentes: jurídicos, técnicos, financieros, catastrales y urbanísticos, para determinar la viabilidad del proyecto.</p> <p>¿Es viable el proyecto?</p> <p>SI: Continúa con la actividad 11. NO: se remite la documentación al archivo de gestión.</p>	Equipo Interdisciplinario	Documento de viabilidad ajustado (Fichas de viabilidad y anexos).
11	<p>Verificar que la información o documentación de los componentes esté completa, de lo contrario proceder a requerirla, ya sea al interior de la Caja de la Vivienda Popular o con las entidades públicas y privadas correspondientes.</p>	Equipo Interdisciplinario	Oficio o memorando.
12	<p>Elaborar los estudios previos del proyecto, con el apoyo técnico y jurídico de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación.</p>	Equipo Interdisciplinario	Estudios previos
13	<p>Elaborar el pliego de condiciones del proyecto y el anexo técnico, con el apoyo jurídico y técnico de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación.</p>	Equipo Interdisciplinario	Pliego de condiciones del proyecto y anexo técnico.
14	<p>Presentar la viabilidad del proyecto al Director General de la Caja de la Vivienda Popular.</p>	Director de Urbanizaciones y Titulación	Memorando y anexos.
15	<p>¿El proyecto se desarrolla en el marco de un contrato regido por el Estatuto General de la Contratación Estatal?</p> <p>SI: continúa con la actividad 16. NO: continúa con la actividad 17.</p>		
16	<p>Enviar copia de los pliegos de condiciones y anexo técnico a la</p>	Equipo Interdisciplinario	Memorando y anexos.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 9 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

No.	Actividad	Responsable	Observaciones y/o registros relacionados
	Dirección de Gestión Corporativa para iniciar el proceso de contratación.		
17	¿El proyecto se desarrolla en el marco de un esquema fiduciario ya existente? SI: continua con la actividad 18. NO: continua con la actividad 19.		
18	Enviar copia de los pliegos de condiciones y anexo técnico a la Fiduciaria para iniciar el proceso de convocatoria.	Equipo Interdisciplinario	Oficio.
19	Enviar copia de los pliegos de condiciones y anexo técnico a la Dirección de Gestión Corporativa para iniciar el proceso de contratación de la fiduciaria.	Equipo Interdisciplinario	Memorando y anexos.
20	Trasladar los estudios previos, el pliego de condiciones, el anexo técnico y demás soportes al expediente documental.	Equipo Interdisciplinario	Expediente documental.
	FIN		

9. PUNTOS DE CONTROL

No.	Actividad	¿Qué se controla?	¿Con qué frecuencia?	¿Quién lo controla?	Riesgos asociados
3	Elaborar la estructuración del proyecto en conjunto, considerando los componentes: Jurídicos, Técnicos,	La precisión de la información para una adecuada eficacia de los recursos.	Las veces que se requiera para cada uno de los proyectos de vivienda.	Equipo Interdisciplinario	Vincular el proyecto a zonas con afectación Incumplimiento de la normatividad.



ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA

No	Actividad	¿Qué se controla?	¿Con qué frecuencia?	¿Quién lo controla?	Riesgos asociados
	Financieros, Catastrales y Urbanísticos.				Detrimiento de los recursos públicos.
9	Constituir el expediente documental del proceso de construcción de vivienda.	Puntualidad y organización de los documentos en el expediente.	Permanente	Equipo Interdisciplinario	Pérdida o extravío de documentos.
12	Elaborar los estudios previos del proyecto, con el apoyo técnico y jurídico de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación.	Que los estudios previos permitan dar una orientación adecuada para seleccionar las propuestas que satisfagan los intereses de la Entidad.	Las veces que se requiera para cada uno de los proyectos de vivienda.	Profesional Especializado/Coordinador (Jurídico) Profesional Especializado/Coordinador (Técnico)	Inadecuada elaboración de estudios previos en cuanto a conveniencia y oportunidad, que afecten la futura contratación.
13	Elaborar el pliego de condiciones del proyecto y el anexo técnico, con el apoyo jurídico y técnico de la Dirección de Urbanizaciones y Titulación.	Que el pliego de condiciones sea claro y cumpla con los requisitos establecidos por la Entidad.	Las veces que se requiera para cada uno de los proyectos de vivienda.	Profesional Especializado/Coordinador (Jurídico) Profesional Especializado/Coordinador (Técnico)	Incumplimiento en la ejecución del contrato. Discrepancias con los futuros contratistas.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HÁBITAT Caja de Vivienda Popular</p>	ESTRUCTURACIÓN PROYECTOS DE VIVIENDA	Código: Código: 208-TIT-Pr-10	
		Versión: 2	Pág. 11 de 11
		Vigente desde: 28/04/2017	

No	Actividad	¿Qué se controla?	¿Con qué frecuencia?	¿Quién lo controla?	Riesgos asociados
	Titulación.				
20	Trasladar los estudios previos, el pliego de condiciones, el anexo técnico y demás soportes al expediente documental.	Facilitar el control y localización de los documentos asociados a los proyectos de vivienda.	Desde la elaboración o recibo de documentos hasta el traslado de los mismos al archivo de gestión.	Equipo Interdisciplinario	Pérdida o extravío de documentos.

10. DIAGRAMA DE FLUJO

Ver anexo del diagrama de flujo del procedimiento de estructuración de proyectos de vivienda.

11. ANEXOS

No aplica anexo.

12. CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha Aprobación (dd-mm-aaaa)	Cambios	Revisó (Nombre y Cargo)
2	28-04-2017	<ul style="list-style-type: none"> • Redirecciona normatividad a normograma. • Actualización de documentos de referencia. • Complementa definiciones del glosario. • Modificación de actividades. • Modificación y adición de puntos de control. 	Juan Pablo Velásquez Silva Director de Urbanizaciones y Titulación