

	INSTRUCTIVO: ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA ARTÍCULO 2 DE LA LEY 1001 DE 2005. PROCESO: GESTION A LA POLITICA DE VIVIENDA	Versión: 2.0
		Fecha: 12/04/2021
		Código: GPV-I-05

1. CONTENIDO

Tabla de Contenido

Verificación Previa	1
Sección 1: Consecutivo Estudio de Viabilidad Técnica	2
Sección 2: Identificación del Inmueble	2
Sección 3: Esquema de Localización del Inmueble.	4
Sección 4: Información Catastral del Inmueble Solicitado a Título Gratuito	4
Sección 5: Información del Avalúo del Inmueble	6
Sección 6: Certificado Uso del Suelo y Riesgo Expedido por la Entidad Territorial.....	8
Sección 7: Información de la Gestión	9
Sección 8: Verificación de Propiedades a Nombre del (de los) Ocupante(s)	9
Sección 9: Reporte del Sistema de Información de Fonvivienda	10
Sección 10: Conclusiones.....	11
Sección 11: Viabilidad Técnica para Ceder a Título Gratuito	11
Control de Cambios	12
APÉNDICE 1: ¿Qué es la deflactación y cómo se calcula?	13
APÉNDICE 2: Normalización de la dirección.	15
APENDICE 3: Estructura del Número Predial Nacional	16

• VERIFICACIÓN PREVIA

a) Revisar el resultado del formato GPV-F-23 “ESTUDIO PRELIMINAR”. Las condiciones a cumplir para la aplicabilidad del artículo 2 de la Ley 1001 de 2005 son:

- El inmueble objeto de solicitud debe ubicarse dentro del perímetro urbano del municipio o distrito, en un predio de propiedad del I.C.T – INURBE.
- En el inmueble objeto de solicitud debe existir una *mejora por construcciones*, es decir, la edificación no debió ser construida o financiada por el I.C.T – INURBE.
- El destino económico y uso del suelo del inmueble debe ser habitacional.
- El inmueble objeto de solicitud, no debe estar enmarcada en los planos urbanísticos del predio de I.C.T – INURBE, en zonas destinadas para el uso público, zonas destinadas para la construcción de elementos institucionales o de salud, protección, zonas de riesgo o zonas de amenaza.

En caso de no cumplirse alguna de las anteriores condiciones, el formato GPV-F-23 "ESTUDIO PRELIMINAR" será ajustado y se aplicará el procedimiento conforme lo establecido en la Ley 1001 de 2005.

b) Hacer una revisión preliminar de la documentación contenida en la carpeta del expediente de la solicitud, con el objetivo de asegurar que cuente con toda la documentación necesaria para la elaboración del Estudio de Viabilidad Técnica.

- Si con la documentación existente no es posible realizar el estudio de viabilidad técnica, se oficiará al o los solicitantes, para que alleguen los documentos faltantes o de ser posible será el Ministerio quien haga la solicitud directamente a la entidad competente, (Ej. Certificado Plano Predial Catastral, Certificado de uso del suelo o riesgo, entre otros).
- En lo particular para la validación de la calidad de la Vivienda de interés social -VIS: Dado que el avalúo comercial implica un alto costo para el solicitante, este será requerido cuando se cumplan los demás requisitos para la cesión a título gratuito.

Para la elaboración del estudio de viabilidad técnica del artículo 2 de la Ley 1001 de 2015, se usa el formato GPV-F-28 Estudio Viabilidad Técnica Artículo 2, el cual, está dividido por secciones.

Durante la elaboración del estudio es posible encontrar casos en los que los campos no pueden ser diligenciados, en este caso debe indicarse que NO APLICA.

• **SECCIÓN 1: CONSECUTIVO ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA**

Dentro de la actuación administrativa puede emitirse más de un estudio de viabilidad técnica

Dicha situación puede presentarse:

- Cuando con ocasión del emplazamiento, de que trata el artículo 2.1.2.2.9 del Decreto 1077 de 2015, se presenta y decide la reclamación de un tercero.
- Cuando en ejercicio del recurso de reposición, la administración resuelve a favor del recurrente.
- Cuando se revoque un acto administrativo a solicitud de parte.

En los casos antes previstos, deben adelantarse nuevamente los estudios de viabilidad técnica y jurídica, de conformidad con lo establecido en el procedimiento GPV-P-02 Cesión a título gratuito de bienes fiscales de los extintos ICT-INURBE.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

• **SECCIÓN 2: IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**

Expediente: En este campo se consigna el identificador asignado internamente en el aplicativo ICT-INURBE. Se pueden presentar dos situaciones:

Ya existe un registro asociado a este inmueble, en este caso se debe verificar que exista un solo expediente por inmueble, de no ser así, se deben realizar las validaciones correspondientes, para cerrar por duplicidad los demás expedientes o registros asociados.

Es una gestión nueva. En este caso, se debe crear el expediente en la base de datos, mediante solicitud al administrador de la Base de Datos.

Departamento: Registrar el departamento en el cual se ubica el bien inmueble objeto de solicitud.

Municipio/Distrito: En este campo se diligencia el nombre del municipio o distrito en el que se ubique la unidad inmobiliaria de la solicitud. Este campo también se diligencia con los catalogados distritos, los cuales son: Bogotá, Barranquilla, Cartagena, Santa Marta y Buenaventura.

Urbanización/Barrio: Se ingresa el nombre que ha dado el I.C.T – INURBE al desarrollo urbanístico y/o el nombre del barrio que ha sido asignado en el Esquema, Plan Básico o Plan de Ordenamiento Territorial del municipio y en el cual se ubica el bien inmueble objeto del trámite de titulación. De no disponer de esta información, el nombre del barrio está asociado a los documentos que allegue el peticionario.

Dirección actual: Corresponde a la dirección de la nomenclatura vial vigente a la fecha de la elaboración del estudio de Viabilidad Técnica, asignada por la entidad territorial competente en el municipio. En caso de que el terreno y la construcción sobre él existente sean identificados con diferentes direcciones por la entidad catastral, se consigna la dirección del terreno, haciendo la observación en el respectivo campo de “observaciones” de la sección “Identificación del Inmueble”.

Fuente dirección actual: El campo de la “Dirección Actual” debe ser tomado del certificado plano predial del inmueble, certificado catastral, certificado catastral especial, boletín catastral, recibo de impuesto predial municipal o de los portales o geoportales.

Dirección 2 (Nomenclatura Antigua): Corresponde a la dirección del inmueble de la nomenclatura vial, que pudo haber cambiado durante de los procesos de actualización catastral en los municipios o pudo haber sido resultado de algún proceso de mutación catastral.

Fuente Dirección 2: El campo de la “Fuente Dirección 2” debe ser tomado de los documentos históricos que reposen en el expediente del proceso de titulación del cual se elabora el estudio de Viabilidad Técnica. En este caso, los documentos históricos deben ser el certificado plano predial del inmueble, certificado catastral, certificado catastral especial, boletín catastral o recibo del impuesto predial municipal.

Oficina Catastro: Los procesos catastrales a nivel nacional, son gestionados por las diferentes oficinas creadas y designadas para tal hecho, lo cual genera una división geográfica del catastro en Colombia. Este campo corresponde a la oficina, delegación o territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, asignada al municipio en donde se ubica el inmueble objeto de la solicitud, o a los catastros descentralizados.

Identificadores Prediales: Existen varios tipos de identificadores asignados a las unidades prediales, inmuebles o lotes que permiten distinguirlos e individualizarlos entre sí; funcionan de forma similar a la cédula de ciudadanía de las personas. Los identificadores catastrales son creados y asignados por la entidad catastral correspondiente. Los identificadores jurídicos o registrales de los predios le corresponden a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

A nivel catastral existen varios identificadores entre los que se destacan:

- Número Predial Nacional (nuevo).
- Número Predial (antiguo).
- Cédula catastral.
- CHIP.
- Código del Sector/Lote.

A nivel de registro inmobiliario existe la matrícula inmobiliaria.

Pese a que las autoridades catastrales centralizadas y descentralizadas están en la obligación de implementar el número predial nacional (nuevo) desde el año 2013, el número predial y la cédula catastral, aún son de uso común, lo cual puede generar confusión. No obstante, en el formato del estudio de viabilidad, son válidos y la búsqueda de expedientes en el aplicativo ICT-INURBE, se efectúa por Cédula Catastral.

Tipo de Identificador Predial: En los campos “Predial 1” y “Predial 2”, se indica el nombre del identificador predial; en algunos casos, la entidad catastral genera un código predial para la mejora y otro para el terreno. En este caso, se debe indicar en el campo “observaciones”, si el identificador Predial 1 y Predial 2 corresponden a terreno y construcción respectivamente.

No. de Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión: Aquí se indica la matrícula inmobiliaria con la cual se identifica la Urbanización del ICT – INURBE, en donde se ubica el lote objeto de estudio de la viabilidad técnica.

No. de Matrícula Inmobiliaria Individual: Es el número que permite individualizar el predio objeto de estudio. Se diligencia este campo siempre y cuando se haya generado cualquiera de las siguientes situaciones:

- Acto de transferencia de titularidad efectuado por el I.C.T – INURBE o el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
- División predial o loteo, realizado por el I.C.T – INURBE o el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
- Por actos de falsa tradición entre particulares.

Si existe matrícula inmobiliaria individual, el profesional catastral, debe determinar si dicha matrícula corresponde o no al bien inmueble objeto del estudio.

2.1 Segregaciones de la Matrícula de Mayor Extensión

Cuando el predio de mayor extensión corresponde a una manzana que ya ha sido objeto de saneamiento, se deben identificar las segregaciones que ya no hacen parte del área restante, toda vez que ya fueron transferidas a terceros.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

• SECCIÓN 3: ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE.

En este espacio se efectúa la representación gráfica del inmueble.

Fuente: Hace mención al origen de la información utilizada para determinar el esquema de localización. La representación gráfica debe ser tomada de los documentos expedidos por la autoridad catastral correspondiente:

- Certificado plano predial.
- Plancha de manzana catastral urbana.
- Información disponible en los portales o geoportales catastrales.

Fecha de Consulta: La fecha de consulta hace referencia a la fecha de expedición del certificado plano predial o plancha de manzana catastral. Si la información gráfica fue consultada en un Portal o Geoportal, la fecha es la del momento de búsqueda y consulta.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

• SECCIÓN 4: INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE SOLICITADO A TÍTULO GRATUITO

Nombre de la Persona Registrada en las Bases Catastrales: Es el nombre de la persona registrada en las bases catastrales. Este dato puede ser tomado de las siguientes fuentes:

- El certificado catastral predial.
- La información catastral que está a disposición del Ministerio, con base al decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.1.1.4.1.1. “Verificación de información”.
- El recibo de impuesto predial municipal, pues, aunque es expedido por las secretarías de hacienda de los municipios o distritos, la información allí contenida es alimentada por las bases de datos de la entidad catastral encargada.

NOTA: El certificado catastral especial, no es el documento idóneo para el diligenciamiento de este ítem, en cuanto está referido al predio de mayor extensión bajo la titularidad del ICT – INURBE.

No. Certificado Plano Predial Catastro (CPPC): Corresponde al número asignado al certificado plano predial en el momento de su expedición.

NOTA: Para los catastros descentralizados, este certificado plano predial es un documento compuesto por un certificado especial de cabida y linderos y un plano de manzana.

Fecha CPPC: Es la fecha de expedición del certificado plano predial.

Área del terreno Certificada en CPPC (m2): Área o extensión superficiaria, expresada en metros cuadrados, del terreno del inmueble, lote o predio. Este dato debe tomarse del certificado plano predial.

Área construida de la mejora (m2): Área de la construcción levantada sobre el terreno, expresada en metros cuadrados. Esta información puede tomarse de:

- Certificado Plano Predial
- Recibo del impuesto predial
- Certificado Catastral
- Boletín Catastral

Nota: En el evento en que se disponga de más de uno de estos documentos, se tomará el más reciente.

Destino económico del inmueble según autoridad catastral: El destino económico lo define la autoridad catastral competente. Esta información se consulta en:

- El recibo del impuesto predial expedido por las secretarías de hacienda de las alcaldías de los municipios o distritos
- La certificación catastral
- En las bases de datos de las entidades catastrales denominados registros 1 y 2 o registros alfanuméricos.
- En los Portales o Geoportales que permitan hacer esta consulta.

Nota 1: Para confirmar si el inmueble en estudio está destinado para fines habitacionales, puede verificar en los recibos de impuesto predial, el estrato socioeconómico.

En caso de tener un destino diferente, por ejemplo, el comercial o lote, la entidad territorial no hace asignación de estrato o este es igual a cero (0). Para el caso de Bogotá, este documento se obtiene por medio del aplicativo SINUPOT.

Nota 2: En la ciudad de Bogotá, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), determina además del “destino económico”, el “uso” de las construcciones y/o edificaciones (véase definiciones de este documento). Ambos datos son producto de los procesos de formación, conservación y actualización catastral, que se formalizan mediante la resolución que expide la UAECD y describen la realidad del inmueble en el momento de la visita del funcionario de esta entidad.

Fuente del Dato del Destino Económico: Hace mención al origen de la información utilizada para determinar el destino económico.

Fecha de la Fuente del Destino Económico: La fecha de consulta hace referencia a la fecha de expedición del documento o vigencia del archivo del cual se extrae el destino económico.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

• SECCIÓN 5: INFORMACIÓN DEL AVALÚO DEL INMUEBLE

Como se explicó al inicio del presente instructivo, la actuación administrativa se inicia de manera oficiosa o a petición del ocupante.

1. Si la actuación se inicia de manera oficiosa: La entidad titulara adelantará las acciones necesarias para que se contrate la elaboración del avalúo, el cual incluirá la deflactación.
2. Si la actuación administrativa se inicia a petición de parte: La entidad titulara podrá adelantar las acciones necesarias para que se contrate la elaboración del avalúo, el cual incluirá la deflactación, si como resultado de la gestión administrativa no se viabiliza la consecución del avalúo, el ocupante deberá remitir un avalúo comercial, realizado por un perito acreditado con el Registro Abierto de Avaluadores vigente o por una lonja o entidad facultada para practicar un avalúo, y será el Ministerio quien realice el proceso de deflactación.

Dado que la lonja evaluadora es quien certifica el valor del avalúo comercial, el profesional técnico deberá consignar el valor del avalúo total (Terreno + construcción), el año de la vigencia del avalúo, y la fecha de ocupación, que sea determinada conjuntamente con el profesional jurídico también designado.

Conforme a lo indicado por el artículo 2.1.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, se tomará como referencia el tope VIS vigente a la fecha de elaboración del estudio de viabilidad.

El proceso iterativo de deflactación se deberá agotar haciendo uso del formato GPV-F-31 Cálculo de la deflactación. Cabe resaltar que el índice de costos de construcción de vivienda (ICCV) se puede consultar año corrido en la página del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) hasta el año 1990, razón por la cual, si la ocupación data de un año anterior, la deflactación se realizará solo hasta el año 1990.

La tabla de Excel No. 1 "Tabla para deflactar", deberá ser actualizada anualmente y en ella se encontrarán las siguientes variables:

- Año de la expedición del avalúo: es el año en que se elaboró el avalúo comercial.
- Valor del Avalúo comercial: allí se debe ingresar el valor total del avalúo (Terreno + Construcción).
- Año de la ocupación: el año de ocupación podrá seleccionarse de la lista desplegable en donde se encuentran los años disponibles.
- Valor del avalúo a la fecha de ocupación: es el valor de la vivienda llevado a pesos a la fecha de ocupación o hasta 1990.

Un ejemplo de la aplicación y uso de la tabla de Excel, para los fines del Ministerio, es:

Una persona presenta un avalúo con vigencia del 2016 con un valor de \$180'000.000 de pesos. Conforme al estudio jurídico de viabilidad la ocupación es acreditada desde el año 1993, entonces se ingresan los valores en la tabla, así:

AÑO DE LA VIGENCIA DEL AVALÚO	VALOR DEL AVALÚO COMERCIAL (terreno+construc)	AÑO DE LA OCUPACIÓN	VALOR DEL AVALÚO A LA FECHA DE OCUPACIÓN
2018	_____	2000	\$ 11,05
2017	_____	1990	\$ 5,15
2016	\$ 180.000.000,00	1993	\$ 18.952.576,63
2015	_____	1993	\$ 6,12
2014	_____	1994	\$ 5,00
2013	_____	1995	\$ 6,99
2012	_____	1996	\$ 5,77
2011	_____	1997	\$ 5,64
		1998	
		1999	
		2000	

Fuente: tabla disponible en la documentación del proceso de titulación y saneamiento predial (por generar formato).

La tabla realiza el cálculo, dando como resultado que el valor de la vivienda en ese año de la ocupación es de \$ 18'952.577 pesos.

Luego se efectúa la comparación con el valor VIS vigente, en este caso, si el año vigente es 2018, el valor tope VIS es 105'467.670. De acuerdo con lo anterior, la vivienda es VIS.

Ahora bien, el estudio de viabilidad técnica se diligencia conforme a lo siguiente:

- Fecha de expedición del avalúo: es el año en que se realizó el avalúo comercial.
- Entidad o persona que emite el avalúo: perito acreditado con el Registro Abierto Avaluadores (RAA) vigente, lonja o entidad facultada para practicar un avalúo.
- Valor comercial del Inmueble: valor total del avalúo comercial (Terreno + Construcción).
- Valor tope vivienda de interés social (VIS): Es el valor VIS vigente para la fecha en que se hace el estudio de viabilidad técnica.
- Año de referencia VIS: Es el año en que se realiza el estudio de viabilidad técnica.
- Fecha de ocupación: es el año que el solicitante acredita como fecha inicial de ocupación del bien inmueble.
- Fecha base para la deflactación del avalúo: año al que se lleva el valor de la vivienda, puede o no coincidir con la fecha de ocupación. Para ocupaciones anteriores al año 1990, se tomará este año para la deflactación.
- Valor del avalúo deflactado: resultado de la deflactación.
- ¿El inmueble tiene carácter de VIS?: se marca con una "X" o se rellena la respuesta "SI" o "NO". Será "SI", en el caso de que la vivienda esté bajo el tope VIS del campo "Año de referencia VIS".

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

- **SECCIÓN 6: CERTIFICADO USO DEL SUELO Y RIESGO EXPEDIDO POR LA ENTIDAD TERRITORIAL**

Usos del Suelo Permitido(s) según certificado emitido por la entidad territorial: El uso del suelo es establecido por la norma urbanística en los Planes de Ordenamiento Territorial, Esquemas o Planes Básicos vigentes de cada municipio o distrito.

Para efectos de determinar el uso del suelo del predio objeto de estudio, se tendrán en cuenta las certificaciones expedidas por el ente territorial, a través del funcionario competente. Ejemplo, secretarías de planeación o quien haga sus veces.

Nota 1: Las curadurías urbanas no están facultadas para “certificar” la norma sino para “conceptuar” sobre ella, por lo tanto, los conceptos emitidos por las curadurías urbanas no son la fuente vinculante para la elaboración del estudio de viabilidad técnica.

Nota 2: Las certificaciones de uso, deben ser expedidas en el marco del plan de ordenamiento municipal o distrital vigente.

Nota 3: Se debe tener en cuenta que dentro de los usos principales y complementarios, se valida que al menos en uno de ellos se contemple el residencial.

Número de Certificado: Es el consecutivo asignado por la entidad territorial que emite el concepto.

Fecha Certificado: Es la fecha de expedición del certificado de uso del suelo, el cual se consulta en el mismo documento. Se debe tener especial atención en la vigencia del certificado, puesto que debe ser concordante con la vigencia del POT.

Condición de Riesgo y Amenaza Emitido por la Entidad Territorial:

¿El inmueble se encuentra ubicado en un área de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos?

La condición de riesgo y amenaza es certificada por el ente territorial (municipio o distrito), cuando la certificación no establezca con claridad la condición de mitigabilidad del riesgo, el profesional deberá oficiar nuevamente a la entidad para que haga la precisión. Será diligenciado el formato marcando o rellenando el espacio con “SI” o “NO”.

Número de Certificado: Es el consecutivo asignado por la entidad territorial que emite el concepto.

Fecha Certificado: Es la fecha de expedición del certificado de riesgo y amenaza, el cual se consulta en el mismo documento del certificado. Se debe tener especial atención en la vigencia del certificado, puesto que debe ser concordante con la vigencia del POT.

¿Inmueble con Afectación Vial?: La condición de afectación vial es certificada por el ente territorial (municipio o distrito). Se marca con una “X” o se rellena el espacio de la respuesta “SI” o “NO”. La respuesta será “SI” cuando el inmueble se ubique en zonas de afectación vial, debidamente certificada por la entidad territorial competente Artículo No 2.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015. En caso contrario se marca en la respuesta “NO”.

Nota: Para el caso de Bogotá, el Portal – SINUPOT permite la descarga de los reportes de la norma de uso del suelo, reserva vial, información de norma urbana consolidada y zonas de amenaza, requeridos en la sección “6. Certificado de uso del suelo y riesgo expedido por la entidad territorial” los cuales pueden ser usados por el profesional en reemplazo de las certificaciones.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

- **SECCIÓN 7: INFORMACIÓN DE LA GESTIÓN**

7.1. Solicitud de parte: Debe quedar registrado el nombre de la persona o personas que realizan la solicitud de cesión a título gratuito.

Para diligenciar esta sección se debe tener en cuenta:

- a) Radicado N.: enunciar el número.
- b) Fecha: fecha en que se recibe la solicitud.
- c) Nombre del peticionario 1: nombre y apellidos del solicitante de la cesión a título gratuito.
- d) Tipo de identificación: si es CC o NUIP.
- e) Identificación: número de la identificación.
- f) Relación con el predio: es el vínculo que tiene el solicitante con el bien inmueble objeto de la solicitud de titulación.
- g) Dirección de notificación: dirección de correspondencia física del solicitante.
- h) Número de contacto: número de teléfono del solicitante.
- i) Observaciones: anotaciones que el profesional crea conveniente incluir.

Las definiciones c), d), e) y f) se aplican de igual forma para todos los campos que hacen relación al "Peticionario 2".

7.2. Trámite de oficio: Se marca con una "X" o se rellena el campo correspondiente, si el trámite de titulación se efectúa en el marco de un "Convenio" de cesión o por la depuración de la Base de Datos" (Aplicativo ICT INURBE).

7.3. Duplicidad del expediente: Cuando se evidencie en el aplicativo ICT-INURBE, la existencia de más de un expediente, asignado al mismo inmueble, el profesional deberá realizar la depuración que corresponda y proceder a cerrar los expedientes que generen duplicidad.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

- **SECCIÓN 8: VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES A NOMBRE DEL (DE LOS) OCUPANTE(S)**

Se consultarán las propiedades que tenga(n) el o los solicitantes y los miembros de su hogar, en la Ventanilla Única de Registro – VUR, de la cual se debe consignar la fecha en el espacio reservado para tal fin.

Nota: La validación del cruce de propiedades, se debe realizar para todos los miembros del hogar, reportados en la declaración extrajuicio que aporte el peticionario.

Se marcará con una "X" o se rellena el campo correspondiente "¿el (los) peticionario(s) o algún miembro de su hogar, es (son) propietario (s) de otro (s) inmueble (s) en el territorio nacional?" a la respuesta "SI" o "NO". Se marcará "SI", cuando el o los solicitantes, sean propietarios de otros bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional, a la fecha de postulación, entendiéndose por ella, en la que se acreditó el cumplimiento de los requisitos necesarios para iniciar el trámite administrativo de cesión, excepto el avalúo, en caso que se vislumbre una posible terminación de actuación administrativa por hecho diferente a la superación del tope VIS.

Datos Básicos de los Inmuebles Reportados: Aplica únicamente para los predios en titularidad del (los) solicitante(s) o de alguno(s) de los miembros de su hogar.

Predio 1

- a) Departamento y municipio: corresponden a la ubicación del predio en el territorio nacional.

- b) Matrícula inmobiliaria N.: identificador del predio ante la respectiva Oficina de Registro e Instrumentos Públicos.
- c) Identificador Predial: cualquiera de los identificadores catastrales que fueron abordados en la sección "1. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE"
- d) Dirección: ubicación del predio dada por la nomenclatura vial vigente en el municipio o distrito.
- e) Destino del predio según la autoridad catastral: destino económico del predio.

Nota: Esta misma información se diligenciará para todos y cada uno de los inmuebles que hayan sido encontrados, incluyendo tantas casillas como predios haya.

De encontrarse que presentan cruce de propiedades, se deberá hacer el siguiente análisis, como lo requiere la aplicación de los artículos 2.1.2.2.1.1 y 2.1.2.2.2.2 del decreto reglamentario 1077 de 2015:

Determinar el destino económico habitacional, del inmueble o inmuebles de propiedad del peticionario o alguno de los miembros de su hogar. Para ello, se deben consultar los Geoportales disponibles de las entidades territoriales y catastrales.

En caso de no poderse consultar, en los portales antes mencionados, debe solicitarse a la entidad catastral correspondiente, informe el destino económico del mismo.

Deben ser anexados en la carpeta del expediente:

- Todos los reportes de la Ventanilla Única de Registro (VUR)
- Los soportes que acrediten el tipo de inmueble, entre otros, lote de cementerio, parqueaderos, bodegas, locales comerciales, etc
- Los soportes con los que se acredite o se verifique el destino económico.

Explicado lo anterior, se marca con una "X" o se rellena el campo correspondiente a:

¿El (los) peticionario (s) o algún miembro de su hogar, es (son) propietario (s) de predio(s) cuyo destino sea vivienda o habitacional?

A la respuesta "SI" o "NO". Se marcará "SI", cuando el o los solicitantes o algún miembro de su hogar, sean propietarios de otros bienes inmuebles ubicados dentro del territorio nacional, con destino vivienda o habitacional, a la fecha de postulación, entendiéndose por ella, en la que se acreditó el cumplimiento de los requisitos necesarios para iniciar el trámite administrativo de cesión, , excepto el avalúo, en caso que se vislumbre una posible terminación de actuación administrativa por hecho diferente a la superación del tope VIS. Será "NO" en caso contrario.

Observaciones: Las que el profesional considere oportunas, relacionadas esta sección.

• **SECCIÓN 9: REPORTE DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE FONVIVIENDA**

El reporte de cruce de propiedad por FONVIVIENDA se efectúa conforme lo establecido en el artículo 2.1.2.2.2.7. "Cruce y validación ante FONVIVIENDA".

Nota: Es importante resaltar, que se debe verificar que los ocupantes del predio objeto de solicitud no deben haber sido beneficiados en el pasado con otros programas de la Nación para la adquisición o construcción de vivienda.

La consulta beneficios y/o subsidios, también se realizará por medio de las herramientas dispuestas para ello en aplicativo ICT-INURBE.

En el estudio de viabilidad técnica debe consignarse la fecha en la que se efectuaron las consultas, en el espacio designado para tal fin y se marca con una "X" o se rellena el espacio "SI" o "NO", según corresponda.

Nota: Se debe tener en cuenta que algunos de los beneficios otorgados por el ICT o el INURBE, hacen referencia a obligaciones identificadas mediante los códigos internos de "Obligación Hipotecaria - OH"

De encontrar cruce de subsidios y/o beneficios en FONVIVIENDA, no será viable ceder a título gratuito el bien inmueble objeto de la solicitud.

Descripción del Beneficio Otorgado: En este ítem debe consignarse la descripción detallada del beneficio recibido por los ocupantes y/o solicitantes o los miembros de su hogar, según lo definido en el artículo 2.1.2.2.2.7 del decreto 1077 de 2015 y/o la norma que lo modifique o sustituya.

Nota: La información de las OH se solicitará a la unidad encargada de resguardar esta información dentro del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para emitir el concepto se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 2.1.1.1.1.3.3.1.2 del decreto 1077 de 2015.

• **SECCIÓN 10: CONCLUSIONES**

Este espacio está orientado, para que el profesional técnico designado, analice las variables del estudio de viabilidad técnica antes mencionadas, y concluya si cumple o no con los requisitos establecidos en el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, a saber:

- Uso y Destino Económico.
- Afectaciones viales.
- Riesgos y/o Amenazas.
- Mitigabilidad del Riesgo y/o Amenazas.
- Carácter de Vivienda de Interés Social – VIS.
- Cruce de propiedades habitacionales o de vivienda dentro del territorio nacional.
- Cruce del Sistema de Información de FONVIVIENDA.

• **SECCIÓN 11: VIABILIDAD TÉCNICA PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO**

En esta sección se consignará si es "VIABLE" o "NO VIABLE" la cesión a título gratuito del bien inmueble, en virtud del artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, a favor del o los solicitantes.

Teniendo en cuenta la evaluación de las condiciones en cada una de las secciones de la viabilidad técnica, la solicitud puede ser:

VIABLE: si se cumple con todos los requisitos técnicos del procedimiento de cesión a título gratuito, en virtud del artículo 2 de la Ley 1001 de 2005 y el decreto reglamentario 1077 de 2015, analizados en el presente instructivo.

NO VIABLE: si no se cumple con todos o alguno de los requisitos técnicos del procedimiento de cesión a título gratuito, en virtud del artículo 2 de la Ley 1001 de 2005 y el decreto reglamentario 1077 de 2015, analizados en el presente instructivo.

Nota: Se debe especificar la causal de "NO VIABILIDAD".

Datos de diligenciamiento: Finalmente, se diligencian los nombres de los profesionales técnicos que efectuaron el estudio de viabilidad técnica y su revisión, junto con su profesión y tipo de vinculación información que se registrará en el campo correspondiente a cargo, fecha de emisión del mismo y una vez impreso, se firmará en la casilla de firma.

2.CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	VERSIÓN DEL DOCUMENTO QUE MODIFICA	VERSIÓN ACTUAL DEL DOCUMENTO	MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN
12/04/2021	1.0	2.0	Se actualiza codificación de la documentación asociada por la nueva denominación del proceso Gestión a la Política de Vivienda –GPV y la estructura definida en la guía de elaboración de documentación del SIG DET-G-04 Versión 5.0

COPIA NO CONTROLADA

b) APÉNDICE 1: ¿Qué es la deflactación y cómo se calcula?

La deflactación es un proceso económico, en el cual se realiza la conversión de producto o servicio de su valor nominal a su valor real. Este proceso se realiza para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.2.2.2.6 del decreto 1077 de 2015, en cuanto a la determinación del carácter de vivienda de interés social, tomando el avalúo comercial del inmueble y llevándolo a pesos del año en que se realizó la ocupación, utilizando el ICCV – Índice de Costos de la Construcción. Para mejor comprensión del tema, se expondrá un ejemplo de la vida cotidiana sobre el concepto de deflactación.

Desde el año 2016, una persona recibe un pago por regar las plantas de \$5.000 pesos al mes. Con ese dinero, puede pagar 2 pasajes de Transmilenio a \$1.700 pesos c/u. y le sobran \$1.600 pesos. En el año 2018, solicita un aumento por seguir realizando esta labor, llegando a un acuerdo de \$6.000 pesos al mes. Con ese dinero puede pagar 2 pasajes de Transmilenio a \$2.200 pesos c/u. y le sobran \$1.600 pesos.

Nominalmente, esta persona recibe más dinero, puesto que en el año 2018 recibe \$6.000 y en el año 2016 recibía \$5.000, sin embargo, en términos reales, comparando lo que puede adquirir con este dinero en 2018, es inferior a lo que pudo comprar en 2016, esto porque a pesar de que pueda seguir comprando los dos pasajes de Transmilenio y le sobren los mismos \$1.600 pesos, muy seguramente ya no le alcanza para comprar la misma cantidad de cosas puesto que todo ha subido de precio.

Para poder comparar lo recibido en el año 2016, respecto del 2018, y comprobar que a pesar de que hubo un aumento de \$1.000 pesos, hoy esta persona recibe menos dinero, se requiere realizar una deflactación.

Para este procedimiento debemos conocer el valor del IPC de los años 2017 y 2018 y aplicar la siguiente fórmula:

$$Valor_{año p} = \frac{Valor_{año q}}{(1 + IPC)^{q-p}}; \text{ para } q \geq p$$

Se realiza la consulta en la página del DANE, así:

2017 IPC = 3.40 %

2018 IPC = 3.12 %

Dado que el valor del IPC en el año 2017 no es igual al del año 2018, se debe hacer un proceso de iteración, es decir que se debe reemplazar en la fórmula de deflactación del IPC del 2018 para luego con ese resultado, reemplazar nuevamente con el IPC del 2017.

La operación sería la siguiente:

Valor año 2017 = Valor año 2018/(1+0.0312)

Valor año 2017 = 6.000/(1+0.0312)

Valor año 2017 = 5.818

Luego, reemplazo nuevamente el resultado anterior utilizando el IPC del 2017;

Valor año 2016 = Valor año 2017/(1+0.034)

Valor año 2016 = 5.818/(1+0.034)

Valor año 2016 = 5.627

Ahora que ya se ha realizado la corrección producida por la inflación, se compara el valor real de lo recibido en 2016 con respecto al 2018, dado que ya se realizó el proceso de deflatación de los \$6.000 pesos al año 2016.

En conclusión, la persona si recibió un aumento por realizar la tarea de regar las plantas, puesto que comparando el valor recibido en 2016 con el 2018, se incrementó en términos reales en \$627 pesos.

En este ejemplo se utiliza el IPC puesto que es el indicador más indicado para temas monetarios, sin embargo, para temas de deflatación en términos del decreto 1077 de 2015 Art. 2.1.2.2.6., la norma sugiere el ICCV – Índice de Construcción de Vivienda, puesto que se está llevando el valor de la construcción al momento de la ocupación.

COPIA NO CONTROLADA

c) APÉNDICE 2: Normalización de la dirección.

A continuación, se presentan las abreviaturas a usar en el momento de diligenciar los campos correspondientes a la dirección, las cuales están basadas en la Circular 300/01 (IGAC) y en la Resolución 166/04 (MEN), según la propuesta de estandarización de Instituto Geográfico Agustín Codazzi:

Elemento	Abreviatura
Autopista	AU
Avenida	AV
Avenida Calle	AC
Avenida Carrera	AK
Bulevar	BL
Calle	CL
Carrera	KR
Carretera	CT
Circular	CQ
Circunvalar	CV
Cuentas Corridas	CC
Diagonal	DG
Pasaje	PJ
Paseo	PS
Peatonal	PT
Transversal	TV
Troncal	TC
Variante	VT
Vía	VI

Elemento	Abreviatura
Autopista	AU
Avenida	AV
Avenida Calle	AC
Avenida Carrera	AK
Bulevar	BL
Calle	CL
Carrera	KR
Carretera	CT
Circular	CQ
Circunvalar	CV
Cuentas Corridas	CC
Diagonal	DG
Pasaje	PJ
Paseo	PS
Peatonal	PT
Transversal	TV
Troncal	TC
Variante	VT
Vía	VI

Elemento	Abreviatura
Edificio	ED
Entrada	EN
Esquina	EQ
Estación	ES
Etapas	ET
Exterior	EX
Finca	FI
Garaje	GA
Garaje Sótano	GS
Interior	IN
Kilómetro	KM
Local	LC
Local Mezzanine	LM
Lote	LT
Manzana	MZ
Mezzanine	MN

Fuente: Propuesta de Estándar de las Direcciones Urbanas para los Equipamientos del Ministerio de Educación, Versión 4.0, Marzo de 2009.

Elemento	Abreviatura
Módulo	MD
Oficina	OF
Parque	PQ
Parqueadero	PA
Pent-House	PN
Piso	PI
Planta	PL
Portería	PR
Predio	PD
Puesto	PU
Round Point	RP

Elemento	Abreviatura
Sector	SC
Semisótano	SS
Sótano	SO
Suite	ST
Supermanzana	SM
Terraza	TZ
Torre	TO
Unidad	UN
Unidad Residencial	UL
Urbanización	UR
Zona	ZN

Elemento	Abreviatura
Barrio	BR
Ciudadela	CD
Supermanzana	SM

Fuente: Propuesta de Estándar de las Direcciones Urbanas para los Equipamientos del Ministerio de Educación, Versión 4.0, Marzo de 2009.

Elemento	Abreviatura	Elemento	Abreviatura	Elemento	Abreviatura	Elemento	Abreviatura
Altillo	AL	Mezzanine	MN	Manzana	MZ	Bloque	BQ
Apartamento	AP	Oficina	OF	Interior	IN	Célula	CU
Bodega	BG	Parqueadero	PA	Sector	SC	Conjunto Residencial	CO
Casa	CS	Pent-House	PN	Etapa	ET	Etapa	ET
Consultorio	CN	Planta	PL	Edificio	ED	Urbanización	UR
Deposito	DP	Predio	PD	Módulo	MD	Sector	SC
Deposito Sótano	DS	Semisótano	SS	Torre	TO	Torre	TO
Garaje	GA	Sótano	SO			Zona	ZN
Garaje Sótano	GS	Suite	ST				
Local	LC	Terraza	TZ				
Local Mezzanine	LM	Unidad	UN				
Lote	LT	Unidad Residencial	UL				

Fuente: Propuesta de Estándar de las Direcciones Urbanas para los Equipamientos del Ministerio de Educación, Versión 4.0, Marzo de 2009.

d) APENDICE 3: Estructura del Número Predial Nacional

La siguiente imagen muestra la estructura del Número Predial Nacional:

DPTO	MUNIO	ZONAL	SECTOR	CORRINA	CARRIO	MANZANA O VEREDA	TERRENO	CONDICIÓN DE PROPIEDAD	NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN																									
									No. DEL EDIFICIO O TORRE	No. DEL PISO DENTRO DEL EDIFICIO O TORRE	No. DE UNIDADES EN EL BLOQUE																							
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30					
DIRE. División Política Administrativa	DIRE. División Política Administrativa	00 Local	Sector / Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Número de Orden del Predio en la Manzana o Vereda	0 Predio no Registrado en FI	Número de Bloques o Torres dentro del sistema	Número de pisos dentro del edificio	Unidad Predial o mayor	1 Predio en FI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		2 Predio en FI con Construcción						3 Predio en FI con Construcción				4 Predio en FI con Construcción																			5 Predio en FI con Construcción	6 Predio en FI con Construcción	7 Predio en FI con Construcción	8 Predio en FI con Construcción
		10 Predio en FI con Construcción				11 Predio en FI con Construcción		12 Predio en FI con Construcción				13 Predio en FI con Construcción																			14 Predio en FI con Construcción	15 Predio en FI con Construcción	16 Predio en FI con Construcción	17 Predio en FI con Construcción
DIRE. División Política Administrativa	DIRE. División Política Administrativa	00a 00 Otros Subterráneos - Corregimientos	Sector / Sector	Comuna	Barrio	Torre	Número de Orden del Predio en la Manzana o Vereda	0 Predio no Registrado en FI	Número de Bloques o Torres dentro del sistema	Número de pisos dentro del edificio	Unidad Predial o mayor	1 Predio en FI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		2 Predio en FI con Construcción				3 Predio en FI con Construcción		4 Predio en FI con Construcción				5 Predio en FI con Construcción																			6 Predio en FI con Construcción	7 Predio en FI con Construcción	8 Predio en FI con Construcción	9 Predio en FI con Construcción
		10 Predio en FI con Construcción				11 Predio en FI con Construcción		12 Predio en FI con Construcción				13 Predio en FI con Construcción																			14 Predio en FI con Construcción	15 Predio en FI con Construcción	16 Predio en FI con Construcción	17 Predio en FI con Construcción
DIRE. División Política Administrativa	DIRE. División Política Administrativa	00b 00 Otros Subterráneos - Corregimientos	Sector / Sector	Comuna	Barrio	Torre	Número de Orden del Predio en la Manzana o Vereda	0 Predio no Registrado en FI	Número de Bloques o Torres dentro del sistema	Número de pisos dentro del edificio	Unidad Predial o mayor	1 Predio en FI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		2 Predio en FI con Construcción				3 Predio en FI con Construcción		4 Predio en FI con Construcción				5 Predio en FI con Construcción																			6 Predio en FI con Construcción	7 Predio en FI con Construcción	8 Predio en FI con Construcción	9 Predio en FI con Construcción
		10 Predio en FI con Construcción				11 Predio en FI con Construcción		12 Predio en FI con Construcción				13 Predio en FI con Construcción																			14 Predio en FI con Construcción	15 Predio en FI con Construcción	16 Predio en FI con Construcción	17 Predio en FI con Construcción

Fuente: tomado del artículo 159, Resolución 70 de 2011 – IGAC.

Por otro lado, tanto en el Estudio de Viabilidad Técnica y en el aplicativo ICT-INURBE, el campo de Cédula Catastral o N° Predial será escrito separado por guiones de la siguiente forma: 00-00-0000-0000-000 y de acuerdo a la estructura del Número Predial Nacional, las posiciones son: Zona – Sector/Barrio - Manzana/Vereda - Terreno – Condición de Propiedad.