

5.1.3. Políticas internas para la aceptación de inmuebles nuevos y usados

Vivienda 14 – Vivienda 8	Crédito hipotecario – Leasing habitacional
– El inmueble debe: tener uso principal de vivienda, ser habitable, contar con vías de acceso en buen estado, contar con todos los servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) con la debida conexión a red principal de las empresas prestadoras de servicio y en funcionamiento; el gas natural será opcional. Nota: No se aceptan inmuebles con acueducto suministrado por aljibes. – El inmueble puede contar con un área destinada a finalidades diferentes que la habitación, cuya área no puede ser mayor al cincuenta por ciento (50%) del área legal construida (certificado de tradición y libertad) y deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble. – Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de construcción sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo. (Decreto 1420 de 1998, artículo 30); es decir, se liquidará el área construida legalizada. Sin embargo, se podrán liquidar las áreas susceptibles a ser legalizadas de acuerdo con el POT vigente a la fecha del avalúo; siempre que	Los inmuebles a financiar por parte de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía deben cumplir con las siguientes características: – Ubicarse en el territorio colombiano de acuerdo con las Normas Técnicas Colombianas aplicables. – Estar sometidos bajo Régimen de Propiedad Horizontal. – Localizarse fuera de zonas de alto riesgo o riesgo no mitigable por remoción o inundación, establecidas por la entidad competente de cada ciudad o municipio. – Contar con todos los servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) con la debida conexión a red principal de las empresas prestadoras de servicio, el gas natural será opcional. – Para los inmuebles ubicados en el séptimo piso y superiores, contar con mínimo un ascensor. – Contar como mínimo con un (1) parqueadero de uso privado, uso exclusivo o comunal, cuando el inmueble se ubique en estrato 5 o superior. – El inmueble deberá ser exclusivamente de uso residencial. – El área mínima privada de los inmuebles a financiar será de 18 metros cuadrados. – Contar con desenglobe catastral. – Deberá ser una (1) unidad habitacional, considerando que ésta se definirá de

tengan una antigüedad mínima de construcción de cinco (5) años. – Podrá declararse favorable el informe de avalúo, solo sí las áreas no legalizadas no superan el 20% del área construida, en inmuebles no sometidos a Propiedad Horizontal. – Podrá declararse favorable el informe de avalúo, solo sí las áreas no legalizadas no superan el 15% del área construida, en inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal. – La identificación del estrato socioeconómico no será un criterio que afecte la calificación del inmueble. – El Certificado de tradición y libertad, debe evidenciar la existencia de declaración de construcción o especificaciones de la vivienda; con el fin de ratificar la existencia de una vivienda de uso habitacional. – En el caso que el certificado de tradición y libertad mencione la existencia de una edificación, esta podrá contar con máximo 2 unidades de vivienda. – El inmueble será favorable cuando tenga máximo 2 cocinas y uso compartido de servicios públicos. – Se reciben inmuebles bifamiliares siempre y cuando se evidencia un solo contador, con uno o varios accesos	acuerdo con el número de cocinas que tenga el inmueble. – Contar con vías en buen estado alrededor de la Propiedad Horizontal. – Contar mínimo con una (1) habitación, un (1) baño, una (1) sala/comedor (opcional para apartamento tipo Loft), una (1) cocina, una (1) zona de ropas propia o comunal. Vivienda nueva Se considera como vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectuó por primera vez su venta y cuyo diseño se encuentre concebido para la morada o habitación residencial. Las viviendas nuevas deberán cumplir los siguientes requisitos: – Contar con desenglobe catastral o radicado de la solicitud ante la autoridad catastral de la ciudad o municipio correspondiente, o carta de compromiso por parte del constructor en donde se indique el plazo para radicar dicha solicitud. Las viviendas nuevas podrán estar en obra gris, deberán contar con concepto favorable del perito evaluador y cumplir con las siguientes características
--	---

independientes y una sola matrícula inmobiliaria

- El inmueble no puede estar ubicado en zonas de riesgo por remoción en masa o por inundación, con amenaza y riesgo en categoría alta, establecidos así por la oficina de planeación municipal o el ente competente.
- El inmueble puede ser bien o Vivienda de Interés Cultural (VIC) como se puede verificar en su certificado de tradición y libertad, reconocido por el Ministerio de Cultura de Colombia los cuales requieren una protección especial.
- El inmueble debe estar incorporado catastralmente. En el caso de inmuebles urbanos deberá contar con su nomenclatura oficial urbana y en el caso de los inmuebles rurales, con sus linderos debidamente identificados.
Excepcionalmente, tratándose de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, nuevos o con edad de construcción inferior a tres (3) años, no se requerirá la incorporación catastral individual de los bienes privados.
- Si es necesario se exigirá una Carta Catastral Urbana expedida por la oficina de Planeación correspondiente o por parte de IGAC, en cuyo documento cartográfico georreferenciado, se encuentren individualizados los predios que conforman la manzana catastral con su respectiva identificación y nomenclatura vial y domiciliaria.

DEPENDENCIAS	ESPECIFICACIONES		
	PISOS	MUROS	APARATOS
Sala/comedor, Habitación(es) y Circulaciones	Laminado, cerámica o acabado similar (concreto afinado)	Ladrillo, bloque a la vista (parcial), estucado, o pintura sobre pañete.	Tomacorrientes, interruptores, plafón
Cocina y zona de ropas	Laminado, cerámica o acabado similar (concreto afinado)	- Ladrillo, bloque a la vista (parcial), estucado, o pintura sobre pañete. - Enchape en área de salpicadero de lavaplatos y lavadero	- Mesón en granito pulido, acero inoxidable o similar con grifería y poceta en acero inoxidable - Con desagüe de lavadora y con posibilidad de instalación de calentador de paso (según ubicación geográfica del inmueble) - Tomacorrientes de circuito por falla a tierra "GFCI", interruptor y plafón
Baño(s)	Cerámica o acabado similar (concreto afinado)	Zona húmeda: Enchapado a h=1.80 m	Mínimo un (1) combo sanitario, incrustaciones, tomacorrientes de circuito por falla a tierra "GFCI", interruptor, plafón

Fuente: Área de Crédito y Cartera, Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, 2024

Vivienda usada

Se considera vivienda usada toda construcción respecto de la cual ya se ha efectuado al menos una transferencia de dominio. Las viviendas usadas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Estar completamente terminadas y con concepto favorable del perito evaluador, de conformidad con la normativa vigente.
- Contar con nomenclatura oficial instalada y en material no perecedero. (Es válido también cuando solo se tiene instalado el nombre del Conjunto Residencial y se tienen otros documentos oficiales que certifican la nomenclatura del inmueble)
- Tener una antigüedad máxima de construcción de cuarenta (40) años.

- Los inmuebles fuera del casco urbano que no tengan nomenclatura definitiva, se les debe solicitar la ficha predial, en las oficinas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Para inmuebles en suelo rural se debe verificar la Unidad Agrícola Familiar (UAF) como el área mínima vital que permite a una familia rural poder vivir de manera digna como lo dispone la Ley 1 de 1968.
- Se podrá emitir concepto favorable para los casos de los inmuebles nuevos que se encuentren en obra gris. De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 3042 de 1989. “Artículo 2º DEFINICIÓN DE VIVIENDA NUEVA. Para los efectos de este Decreto se considera como vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectuó por primera vez su venta y cuyo diseño se encuentre concebido para la morada o habitación residencial.” Por tal motivo, será NUEVO todo inmueble que no tenga primera tradición a persona natural, pues puede haber transferencias de dominio que no tengan esta finalidad, por ejemplo, la de una administración fiduciaria a una constructora. Y será USADO todo inmueble que tenga inscrita primera tradición a título de venta a persona natural.
- Cuando el inmueble se encuentra sometido a propiedad horizontal, debe valorarse sólo la construcción (áreas privadas) y no el terreno (Resolución 620

de 2008 del Instituto Agustín Codazzi (IGAC)). Exceptuando los casos en que la copropiedad está registrada en función del lote de terreno.

-
- Tratándose de inmuebles ubicados en zona rural y que los lotes o terrenos representen un área mayor a la construida, como es el caso de las fincas o casas campestres, las mismas podrán ser aceptadas, siempre y cuando cuenten al menos con una unidad de vivienda habitacional y su sistema constructivo sea en mampostería estructural o confinada, sistema aporricado y/o muros en concreto y conforme a la normativa NSR10.
- Los inmuebles deben cumplir con la reglamentación urbana (POT del municipio o ciudad) en cuanto a uso, altura, frentes, aislamientos y retrocesos y demás elementos contenidos en la misma.
- El precio base de la enajenación de los inmuebles presentados para los trámites Vivienda 8 o Vivienda 14, no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50 %) del avalúo comercial del inmueble, definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas. Artículo 1947 del Código Civil Colombiano.
- Que quien pretenda vender sea el propietario real del bien.
- Que el bien corresponda al inmueble que el propietario quiera vender.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">– Que no existan condiciones resolutorias expresas o tácitas vigentes en el certificado de tradición y libertad. En caso de existir, el vendedor deberá efectuar la cancelación de las mismas para poder emitir un concepto favorable.– Encontrarse libre de gravámenes al momento de la transferencia del dominio.– Encontrarse libre de las siguientes limitaciones al dominio: plusvalía, patrimonio de familia, embargos, fideicomiso civil, entre otros. En caso de presentarse inmuebles con hipoteca vigente, se debe indicar en el informe y podrá tener concepto favorable. | |
|--|--|

5.1.5. Desfavorabilidad de los inmuebles

No serán aceptados aquellos inmuebles que presenten alguna de las siguientes condiciones y cuyo concepto será desfavorable:

- Los inmuebles calificados o ubicados en zonas de alto riesgo (inundación y deslizamiento) determinado por la autoridad competente, que según las condiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), estén ubicados en zonas de riesgo por inundación o movimiento en masa y estas zonas se presenten en diferentes sectores del predio.
- Inmuebles cuya cabida, extensión y linderos no se encuentren plenamente identificados y acreditados.
- Inmuebles con carencia de servicios públicos esenciales (energía y acueducto) o dificultad para acceder a éstos. El avalúo será favorable para aquellos municipios que no cuenten con medidores y se tengan que abastecer por otros medios pagando una tarifa única, siempre y cuando el servicio esté garantizado. Se debe evidenciar en el registro fotográfico la viabilidad o no de ser habitables.
- Los inmuebles ubicados en zonas urbanas o rurales, que están declarados como predios de protección ambiental o suelo de expansión urbana a menos que se desarrolle un plan parcial y cambie el tipo suelo.
- Aquellos inmuebles que presenten afectación negativa del POT de cada ciudad. Ejemplo: futuras avenidas, ejes de servicio, servidumbres, entre otros.
- Inmuebles contruidos en bahareque (construcción en esterilla, sin mampostería en ladrillo, sin estructura en concreto y sin acabado de pisos), viviendas móviles, prefabricadas o ubicadas en refugios naturales o bajo puentes, sin paredes o con paredes de tela o de materiales de desecho. Sin embargo, si la estructura es aportillada y en concreto, y cumple con la NSR10 (tener en cuenta su actualización) podría tener elementos prefabricados y tenerse en cuenta.
- Inmuebles contruidos con estructuras desmontables (estructuras livianas) que no son sujetas a licencia de Construcción. Módulos Prefabricados desmontables. No cuenta con cimentación superficial (Vigas de cimentación, zapatas) o cimentación profunda (Caisson o pilotes).
- Inmuebles destinados a cultivo o cualquier otra explotación económica cuyo uso predominante sea diferente a vivienda, se considera una garantía técnicamente desfavorable.
- Inmuebles localizados en municipios o barrios que presenten problemas de inseguridad, orden público o emergencia social; o que en el certificado de tradición y libertad tengan algunas de las siguientes anotaciones:
 - Altos índices de delincuencia.

- Presencia de grupos sociales de presión que motivan u obligan a los deudores a formar grupos de no pago.
 - Declaratoria de zona de desplazamiento forzado o medida cautelar (Administrativa) sustracción provisional del comercio en proceso de restitución.
 - Predio ingresado al Registro Único de Predios y Territorios Abandonados (URT).
 - Prohibición de enajenar derechos inscritos en predio declarado en abandono por el titular.
 - Predio declarado en abandono por poseedor-ocupante o tenedor.
 - Medida cautelar admisión solicitud de restitución.
 - Medida cautelar (Judicial) sustracción provisional del comercio.
 - Zonas donde se presenten situaciones de orden público como guerrilla, narcotráfico, paramilitarismo o cualquier otro fenómeno social que impida el ingreso.
- Inmuebles con fallas geológicas o falta de capacidad portante del suelo, con peligro inminente de derrumbes continuos, cercanía a ríos, quebradas, deslizamientos, volcanes, etc. Este tipo de inmuebles deben cumplir las normas de cercanía a rondas de ríos. El perito desde su experticia y conocimiento calificará la garantía.
 - Lotes baldíos, hasta que no sean adjudicados por la autoridad competente.
 - Ubicación de los inmuebles que presenten invasiones que no permiten seguridad jurídica o técnica.
 - Inmuebles con hacinamientos, donde no se cumplen los requisitos mínimos de habitabilidad y salubridad. Ejemplo: inquilinatos, hostales.
 - Inmuebles con ausencia de vías públicas, alumbrado, recolección de basuras.
 - Los inmuebles localizados en barrios sin legalizar ante el Municipio correspondiente.
 - Activos de carácter histórico, artístico, religioso o que constituyan monumentos nacionales, bienes destinados a la salud, la educación, la cultura, el deporte, los servicios públicos, lugares o edificaciones destinados a cementerios.
 - Inmuebles o proyectos con evidencia de problemas estructurales, en la medida que sea visible en la visita técnica, el avalúo de ninguna manera corresponde a un estudio estructural (Se necesitará un estudio de vulnerabilidad sísmica para dar la favorabilidad al inmueble).
 - No se admitirán inmuebles que posean adecuaciones comerciales que superen el cincuenta por ciento (50 %) del uso habitacional.
 - El inmueble que sea postulado para realizar el trámite Vivienda 8 o Vivienda 14, deberá atender a los criterios de “Vivienda adecuada” establecidos por la Oficina del Alto



Comisionado para los Derechos Humanos de la Organización de Naciones Unidas (ONU) y desarrollado por el Ministerio de Vivienda.

- No serán idóneos aquellos inmuebles que hayan requerido adecuaciones muy especializadas para el desarrollo de la actividad económica, o que cuenten con activos físicamente inseparables. Ejemplos: Inmueble destinado a la actividad de imagenología, completamente adecuado para su funcionamiento y de acuerdo con las exigencias del Ministerio de Salud.