



## CIRCULAR 0004



Bogotá D.C. 17 de noviembre de 2023

Para: CONSTRUCTORES Y CADENA PRODUCTIVA DEL SECTOR CONSTRUCTOR.

Asunto: CONVOCATORIA A REGISTRO DE OFERENTES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL PROVENIENTES DEL SECTOR CONSTRUCTOR Y CADENA PRODUCTIVA DEL SECTOR CONSTRUCTOR.

### • ANTECEDENTES NORMATIVOS

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, estructuró el programa de mejoramientos de vivienda, el cual está consignado en las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026: “Colombia, potencia mundial de la vida”, a nivel urbano se señala que: “A través del programa de Barrios de Paz, Cambia mi Casa y la política de Mejoramiento Integral de Barrios, se articularán los procesos de legalización de barrios, prestación de servicios públicos, titulación de predios, mejoramiento de vivienda y entornos y la provisión de espacios públicos y equipamientos”, entre otros, mientras que para lo rural “Se desarrollarán estrategias para la provisión y mejoramiento de vivienda en los centros poblados y el rural disperso, considerando modelos autogestionarios, de acceso a crédito y de construcción en sitio propio, para reducir la desigualdad y la exclusión de la población rural.”

Así las cosas, con base en la reglamentación vigente contenida en el Decreto 1077 de 2015, las bases del plan nacional de desarrollo, se realiza la presente convocatoria con el fin de obtener el registro de constructores y empresas del sector de la cadena de construcción para el programa de Mejoramiento de Vivienda.

Que en el artículo 2.1.10.1.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, se determinó que para el desarrollo y ejecución de la política pública de vivienda rural se podrán administrar recursos del Subsidio Familiar de Vivienda Rural en todas sus modalidades, a través de la celebración de uno o varios contratos de fiducia mercantil y la consecuente constitución de uno o varios patrimonios autónomos los cuales podrán contratar todas las actividades relacionadas con la asignación del Subsidio, incluida la asistencia técnica y operación del programa, encargos de gestión, ejecución de obras, interventoría, compraventa de

viviendas y predios rurales, así como el acompañamiento social.

De igual manera, el artículo 2.1.1.7.3. del Decreto 1077 determinó que Fonvivienda para la ejecución del programa de mejoramientos de vivienda celebraría en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil para que el patrimonio autónomo que se

constituya administre los recursos del subsidio, y a través del cual podrá contratarse a la entidad encargada de la asistencia técnica y operación del programa.

Ahora bien, Fonvivienda, en el marco del Decreto Ley 555 de 2003, tiene como funciones:

[...]" 8. *Diseñar, administrar, mantener, actualizar y custodiar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, de acuerdo con las políticas señaladas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:*

*8.1 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener mecanismos de control y seguimiento financiero y físico de la política de vivienda, en particular, de la asignación de recursos del programa de Subsidio Familiar de Vivienda en un sistema de información integrado para este sector.*

*8.2 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener los instrumentos para la obtención, sistematización, verificación y actualización de la información.*

*9. Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:*

*9.1 Atender de manera continua la postulación de hogares para el subsidio familiar de vivienda, a través de contratos de encargo de gestión u otros mecanismos.*

*9.2 Coordinar a las entidades encargadas de otorgar la elegibilidad de los proyectos de vivienda de interés de social, una vez seleccionadas por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta los parámetros sobre elegibilidad que este establezca."[...]*

Por lo anterior, Fonvivienda invita al registro de constructores y empresas del del sector de la cadena de construcción de los programas de vivienda y de los hogares postulados para que participen en el marco del programa para el otorgamiento de un subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento, en los términos del mencionado decreto ley y de conformidad con la presente invitación.

Así las cosas, es dable mencionar, que el programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, busca vincular constructores y cadena productiva del sector constructor, con el fin de a hacer parte de este programa, a través de la ejecución de obras de mejoramiento de vivienda en mejoras locativas, actores que deben contar con la capacidad operativa, técnica y financiera, entre otras, estando estos actores en capacidad de ejecutar intervenciones por sus propios medios técnicos y recursos con los hogares que forman parte de sus procesos de desarrollo.

Dada la conformación de las diferentes convocatorias para ejecutar el programa, Fonvivienda procede con la expedición de la presente circular, para realizar el respectivo registro de constructores y empresas de la cadena productiva del sector constructor, interesados en el programa y la expedición de los requisitos habilitantes para que las empresas del sector puedan acceder al programa de mejoramientos de urbano y rural del mencionado esquema.

- **INSTITUCIONALIDAD**

A través del Decreto Ley 555 de 2003 se creó el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, que de acuerdo con el artículo 2 de dicho Decreto, tiene como uno de sus objetivos el d:J ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, administrando los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana; los recursos que se apropien para la formulación , organización, promoción, desarrollo , mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general los bienes y recursos de que trata dicho decreto.

Para la ejecución de la política pública por parte de Fonvivienda, se estableció en el Decreto 3571 de 2011 que el Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio tiene una dirección denominada Dirección de Vivienda de Interés Social la cual tiene como funciones entre otras, el apoyar técnicamente al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), en los términos del Decreto-ley 555 de 2003; apoyar la formulación, implementación y seguimiento a las políticas relacionadas con el Sistema Nacional de Subsidio Familiar de Vivienda Urbana y Rural, así como la coordinación de la implementación de políticas tendientes a la creación de mecanismos de acceso y financiación de vivienda urbana y rural.

Ahora bien, con el fin de implementar la política pública de vivienda rural se expidió el Decreto 1604 del 3 de diciembre de 2020 que establece como área encargada de este proceso por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Dirección de Vivienda Rural dentro de la cual se adecuaron dos subdirecciones como son la Subdirección de Política y Apoyo Técnico y la Subdirección de Acompañamiento y Evaluación. Por otro lado, se creó la Subdirección de Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social (DIVIS), con el fin de atender lo relacionado con el apoyo administrativo y la asistencia técnica para que Fonvivienda asigne el Subsidio Familiar de Vivienda Rural para esta población, previo cumplimiento de los requisitos legales para el efecto y se acompañe en la ejecución de los programas.

En el entendido que FONVIVIENDA, tiene la facultad de contratar total o parcialmente el manejo de los recursos y de los bienes del Fondo, mediante contratos de fiducia, encargo fiduciario, fondos fiduciarios, de mandato; convenios de administración y los demás negocios jurídicos que sean necesarios, se han celebrado los contratos de Fiducia mercantil para administrar recursos del programa de mejoramientos de vivienda urbana y el programa de vivienda rural que contiene mejoramientos así:

El Director Ejecutivo de FONVIVIENDA en su condición de FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA BOGOTÁ el día 14 de marzo de 2019, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 001, cuyo objeto consiste en: “La constitución de un patrimonio autónomo para el desarrollo del Programa “Casa Digna, Vida Digna”, por medio del cual se realizará la administración de los recursos que transfiera el Fideicomitente o que, en general, se transfieran al Fideicomiso constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés social prioritaria urbana, destinadas a la atención de hogares a los que se refiera el Programa “de mejoramientos de vivienda”, de conformidad con las normas que le sean aplicables y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el fideicomitente, y/o los órganos contractuales del patrimonio autónomo”.

Así mismo, FONVIVIENDA y la SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA S.A. el día 19 de noviembre de 2020, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 027 de 2020: “la constitución de un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO - PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA RURAL, por medio del cual se realizará la administración de los RECURSOS que transfiera el FIDEICOMITENTE o que, en general, se transfieran al FIDEICOMISO constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda rural, destinadas a la atención de hogares a los que se refiere el Programa de promoción de Vivienda Rural, de conformidad con las normas que le sean aplicables y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y/o los órganos contractuales del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomitente podrá constituir nuevos fideicomisos o realizar la modificación de los actuales para la ejecución de recursos destinados al mejoramiento de vivienda urbana y rural.

Por último, el caso de registro de los constructores y cadena productiva del sector constructor se realizará bajo un solo sistema de registro administrado por Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y para los hogares se realizará la disposición de un sistema de registro por parte de Fonvivienda.

- **ACTORES Y ROLES**

- 1. HOGARES**

Trátense de los hogares que sean postulados al programa o que finalmente sean beneficiarios del mismo en orden del cumplimiento de las reglas de asignación.

- 1.1. Hogares Postulados**

Son los hogares que aspiran a ser beneficiarios del subsidio para el mejoramiento de su vivienda, para lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones habilitantes:

- Que todos los miembros del hogar cuenten con un documento de identidad vigente.
- Que los integrantes del hogar que sean mayores de edad no sean propietarios de una vivienda diferente a la inscrita en el programa. Se exceptúan las víctimas del conflicto armado con propiedades restituidas en el marco de la justicia de restitución de tierras.
- Que alguno de los miembros del hogar no haya sido beneficiario de un SFV de adquisición efectivamente asignado. Se exceptúan los casos establecidos en el artículo 8º de la Ley 2079 de 2021.
- Que el hogar no sobrepase punto de corte definido en el SISBEN aplicado al programa.
- En caso de desastre natural, que afecte a hogares que hayan sido beneficiados de un subsidio familiar en la modalidad de adquisición de vivienda, estos podrán acceder a otro subsidio para el mejoramiento, previa reglamentación del Gobierno nacional.
- Cuando la vivienda en la que se aplicó el subsidio fue afectada (destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan).
- Cuando el hogar perdió la vivienda por imposibilidad de pago.
- Los miembros del hogar deben ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma, para lo cual deberán cumplir como mínimo:
- En caso de ser propietarios: el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a nombre de uno de los miembros del hogar postulante. Para acreditar la propiedad del inmueble se debe anexar certificado de libertad y tradición, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días al momento de la postulación, o en su defecto consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR).
- En caso de ser poseedores: haber demostrado la sana posesión del inmueble al menos por cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio. La acreditación se debe demostrar de acuerdo con lo descrito en el artículo 2.1.1.7.5 del Decreto 1077 de 2015 y para rural según lo establecido en la Resolución 0536 de 2020.

- **Notas:**

1. La vivienda postulada debe presentar condiciones de habitabilidad que deben ser evaluadas al momento de la inspección para determinar la categoría de intervención.
2. La vivienda postulada debe tener un valor inferior al tope de la Vivienda de Interés Social (VIS), de acuerdo con el avalúo catastral.

**Obligaciones de los hogares postulados:**

- a) Entregar la totalidad de la información y los documentos que le sean solicitados por la empresa constructora o del sector correspondiente.
- b) Realizar la suscripción del formulario de declaración jurada de los miembros del hogar postulante, en el que deberán manifestar el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.
- c) Informar al actor correspondiente dependiendo del esquema, encargado del proceso de postulación, y a FONVIVIENDA, los hechos que se presenten durante el proceso de postulación y que impliquen la modificación de las condiciones del hogar, de manera que le impidan ser beneficiario del SFV en la modalidad de mejoramiento.
- d) Asistir y permitir la realización de la categorización, diagnóstico y visitas necesarias a la vivienda, en las fechas o plazos establecidos.
- e) Mantener las condiciones de la vivienda y del grupo postulado hasta la asignación del subsidio.

## **1.2. Hogares beneficiarios**

Son aquellos hogares que han cumplido las condiciones habilitantes establecidas en la tabla 2 del manual operativo del programa, sumadas a una categorización aprobada por el supervisor, lo cual les permitirá acceder al SFV.

Obligaciones de los hogares beneficiarios:

- a. Suscribir el acta de inicio de obra, en la que conste su comparecencia y consentimiento con respecto al diagnóstico y diseños propuestos en esta.
- b. Suscribir el formato de concertación del hogar en el que conste su consentimiento sobre el diagnóstico realizado y obras priorizadas.
- c. Permitir la realización de las obras concertadas en el acta de inicio de obra.
- d. Suscribir el acta de recibo de obra, en el formato que se establezca indicando la aceptación de la mejora de la vivienda.
- e. Destinar el inmueble mejorado para vivienda, como uso principal, o como uso complementario para el caso rural, y para los usos permitidos y compatibles con la misma, de conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo y/o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- f. Mantener la vivienda mejorada en condiciones de habitabilidad y salubridad y no

destruirla o desmantelarla total ni parcialmente.

## **2. ENTIDAD SOLICITANTE**

Este actor lo constituye las empresas de los constructores y cadena productiva del sector constructor, por lo tanto dentro del esquema, se tendrá un cupo las empresas interesadas en ejecutar mejoramientos de vivienda.

Estos actores tendrán a su cargo seleccionar y certificar las zonas urbanas y rurales para llevar a cabo los mejoramientos de vivienda de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.7.8 del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0536 de 2020 y la Resolución 0725 de 2023. Así mismo, deberá realizar el acompañamiento social, convocatoria e información para el registro y postulación de hogares y eventual selección de beneficiarios (cuando sea el caso) que cumplan con las condiciones aquí establecidas.

De acuerdo con lo determinado en la convocatoria, estos actores deberán disponer de recursos para la financiación de las intervenciones y los gastos administrativos y operativos derivados de las mismas.

De esta manera, deberá cumplir como mínimo con lo siguiente:

- a. Atender a la convocatoria que realiza FNV siguiendo sus lineamientos, suministrando la documentación requerida y especificando el monto de recursos que será dispuesto para la cofinanciación del programa.
- b. Seleccionar y certificar las zonas para llevar a cabo los mejoramientos de vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.7.8 del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0536 de 2020.
- c. Georreferenciar las zonas, barrios o veredas priorizadas y tramitar las certificaciones de que estas no tienen ninguna afectación de orden técnico y/o jurídico que impida el normal desarrollo de las obras, de acuerdo con el POT o estudios de riesgo elaborados por la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema.
- d. Tramitar el certificado, de que las zonas priorizadas cumplen con las condiciones para ser intervenidas.
- e. Tramitar ante quien corresponda, el certificado de que los predios no están afectados por ninguna condición de riesgo o si lo están, que tenga la forma de mitigación.
- f. Abrir la convocatoria a los hogares dentro de las zonas seleccionadas o usar información de convocatorias pasadas para llevar a cabo la postulación de los hogares, siempre que los postulados habiten en la zona, barrio o vereda priorizada y que los mismos sean hogares que están vinculados a las empresas de constructores y cadena productiva del sector constructor.
- g. Postular los hogares de las empresas de constructores y cadena productiva del sector constructor, a través del sistema de información dispuesto para tal fin, garantizando el cumplimiento de los porcentajes mínimos de cupos para la postulación con criterios de enfoque diferencial que reglamente el MVCT mediante acto administrativo.
- h. Recopilar la información y documentación soporte solicitada por el MVCT para la



postulación de los hogares y alimentarla en el sistema de información. Realizar el proceso que se requiera para las correcciones que solicite MVCT sobre los documentos necesarios el proceso de postulación.

- i. Sustituir los hogares para los que se haya imposibilitado la asignación del SFV.
- j. Responder a los postulantes que presenten solicitudes sobre el proceso adelantado, en el entendido que el proceso de postulación es responsabilidad de este actor, dependiendo del esquema en el que participe.
- k. Cuando aplique: efectuar los trámites correspondientes para obtener las licencias o permisos que se requieran en el(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de mejoramiento de vivienda.
- l. Cuando aplique: declarar y pagar los impuestos que se generen por la expedición de licencias o actos de reconocimiento.
- m. Cuando aplique: acompañar la realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas en los proyectos de mejoramiento.
- n. Liderar el componente de acompañamiento social del programa (talleres, reuniones y socialización con los hogares) de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del manual operativo.

### **3. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA**

Es el administrador de los recursos del Presupuesto General de la Nación (PGN) destinados a proyectos de vivienda de interés social, específicamente para la asignación de subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia.

FONVIVIENDA es la entidad encargada de apoyar el proceso de habilitación de hogares, cofinanciar la ejecución de las obras de mejoramiento, asistencia técnica y administración de recursos. Frente a los hogares, deberá realizar la validación de las condiciones habilitantes establecidas en el manual operativo, mediante un cruce de bases de datos.

### **4. SUPERVISOR**

Persona natural o jurídica encargada de realizar la verificación de las actividades llevadas a cabo por los constructores a través de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos determinados en el respectivo contrato suscrito por estos y certificación de existencia de los mejoramientos acorde con los diagnósticos aprobados.

El supervisor debe cumplir con las condiciones establecidas en las convocatorias, garantizando como mínimo con lo siguiente:

- a) Presentar informes ante el fideicomiso por verificación y aprobación de los diagnósticos, en el mismo indicará si la vivienda requiere mejoras locativas (emplear el formato de inspección para mejoras locativas) o intervención estructural (formato

- de peritaje técnico), aprobará la categorización y el diagnóstico de las viviendas objeto de intervención elaborado por el constructor, verificará el formato de concertación, actas de inicio y recibo de obra.
- b) Comunicar de manera inmediata al fideicomiso, las inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero que detecte en la ejecución de las intervenciones de mejoramiento, a efectos de determinar conjuntamente con el órgano competente del fideicomiso que administra los recursos del Programa, el cumplimiento al artículo 22. Sanciones, de la Ley 1537 de 2012 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o reglamente.
  - c) Poner en conocimiento del fideicomiso cualquier incumplimiento que se presente respecto de las obligaciones adquiridas por el constructor.
  - d) Rendir los informes de supervisión que le sean solicitados por el fideicomiso.
  - e) Las demás que se determinen por parte del fideicomiso, en el respectivo contrato de vinculación.

## 5. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Es la entidad encargada de administrar los recursos de FONVIVIENDA, a través de un patrimonio autónomo en el que FONVIVIENDA figura como fideicomitente, adicionalmente, debe administrar los aportes de terceros, como cofinanciaciones por parte de las entidades territoriales, privados o cualquier otra entidad pública del orden nacional, departamental o municipal, interesada en cofinanciar los proyectos de mejoramiento.

Son tareas de la sociedad fiduciaria:

- a) Administrar los recursos dispuestos para el programa.
- b) Facilitar un medio de comunicación abierto a la comunidad en general interesada en el desarrollo del programa, y en el cual se evidenciarán los procesos de las convocatorias.
- c) Efectuar los pagos de acuerdo con las notificaciones que reciba por parte del órgano competente del programa.

### Modalidades de intervención:

Las modalidades de intervención se determinarán con base en la categorización de las viviendas y son el insumo para definir las obras a desarrollar. Estas modalidades se dividen entre mejoras locativas, modulares rurales, conexiones intradomiciliarias y mejoras estructurales. Para la estructuración del diagnóstico, el constructor y cadena productiva del sector constructor debe tener en cuenta el tope del subsidio asignado, que está definido para cada categoría así:

#### 1. Mejoras locativas

Las obras que se enmarcan en esta modalidad tienen la finalidad de mejorar las condiciones sanitarias, satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de vida de los hogares

beneficiarios. Esta modalidad de intervención tiene asociadas obras que no requieren de una licencia de construcción o acto de reconocimiento. El valor del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para modalidad urbana será de hasta 12 SMMLV y para rural será de hasta SMMLV.

Para esto, el constructor debe diligenciar el formato de inspección domiciliaria para mejoramiento locativo. Como resultado del diagnóstico el constructor debe plantear las necesidades y las obras a desarrollar, para lo cual debe acudir a la siguiente priorización:

Tabla 1: priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas

Prioridad	Condición por subsanar	Obras a desarrollar	
1	Acceso inadecuado a servicios públicos	1	Construcción y/o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias.
		2	Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas
2	Mejora de las condiciones de Habitabilidad	3	Reparación de cubiertas.
		4	Pañetes con o sin elementos de amarre que den estabilidad y acabados a los muros
		5	Reubicación, adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructurales.
		6	Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes
3	Actividades relacionadas con el confort de la vivienda - terminados, remates y acabados	7	Habilitación o instalación de espacios para Cocina con sus respectivos aparatos
		8	Habilitación o instalación de espacios para Baño con sus respectivos aparatos
		9	Habilitación o instalación de espacios para Lavadero con sus respectivos aparatos
		10	Recubrimiento de pisos y muros con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento.
		11	Instalación de ventanas y puertas

		12	Mantenimiento de fachadas
--	--	----	---------------------------

Definición condiciones por subsanar y obras asociadas:

- Acceso inadecuado a servicios públicos

Construcción y/o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias: Inspección por parte del constructor, con el propósito de verificar las condiciones de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado en la vivienda, a fin de determinar la existencia y el buen funcionamiento de las mismas, materiales y condiciones técnicas.

Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas: Inspección por parte del constructor, con el propósito de verificar las condiciones de las redes de servicios de electricidad y gas en la vivienda, a fin de determinar la existencia y el buen funcionamiento de las mismas, materiales y condiciones técnicas.

- Mejora de las condiciones de habitabilidad

Reparación de cubiertas: Inspección por parte del constructores, con el propósito de establecer las condiciones de la cubierta en lo que tiene que ver con la vetustez de la misma y filtraciones posibles, se debe verificar adicionalmente el sistema de fijación de la misma a la vivienda, y si es el caso mejorar la conexión de los elementos de la cubierta a la parte superior de los muros.

Reubicación, adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructurales: Inspección por parte del constructor, de la conformación geométrica de los espacios de la vivienda con el propósito de mejorar la condición habitacional con beneficio estructural, mediante la reubicación, conformación, amarre, soporte (dinteles) y mantenimiento de muros con pañetes que incluyan amarres de los muros con mallas metálicas, que ofrezcan al beneficiario una distribución adecuada conforme con sus necesidades, vale la pena destacar la importancia de que estos muros deben estar conformados de tal manera que los mismos ofrezcan estabilidad incluyendo elementos de remate en las esquinas y en las cubiertas

Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes: Inspección por parte del constructor, del estado de la placa de piso de la vivienda con el propósito de definir las actividades a realizar en lo que tiene que ver con la reparación o construcción en caso de inexistencia de la misma. Vale la pena destacar que es importante tener definido el estado, funcionamiento de las redes de servicios de la vivienda.

- Actividades relacionadas con el confort de la vivienda - terminados, remates y acabados

Habilitación o instalación de espacios para, Cocina – Baño – Lavadero, con sus respectivos aparatos: Inspección por parte del constructor, de la existencia de espacios definidos para áreas de servicios de la vivienda, (Cocina, Baño y Lavadero), presentando una propuesta para la adecuación de los mismos la cual debe incluir aparatos y acabados, con enchapes

de piso, muros o pinturas si es el caso

Recubrimiento de pisos con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento: Mejoramiento de la placa de piso a través de actividades de acabados que incluyen esmaltados con colorantes aditivos o enchapes en cerámica.

Instalación de ventanas y puertas: Inspección por parte del constructor, de las condiciones en que se encuentran la puertas y ventanas de la vivienda por efectos deterioro y seguridad, con el fin de realizar reparaciones, o cambios

**Notas:** Se deberá tener en cuenta lo referente a materiales para el caso de puertas exteriores en metal e interiores en madera.

Mantenimiento de fachadas: Mejoramiento de fachadas a través de actividades de acabado por medio de pinturas para exteriores.

**Notas:**

1. El constructor debe llegar a un acuerdo con los posibles beneficiarios, por medio de un acta de concertación, en el que se determine el orden de priorización de las actividades de acuerdo con las necesidades del hogar. Por lo anterior, no es necesario ejecutar las obras en el orden planteado por la Tabla 1, y las mismas pueden combinarse entre sí, de acuerdo con la concertación realizada entre el hogar y los constructores, validada por el interventor y el ente territorial en caso de requerirse.
2. En todo caso, en la ejecución de obras a desarrollar se deberá tener en cuenta lo referente a adecuaciones de espacio para personas con movilidad reducida, o condiciones espaciales para madres comunitarias, o adecuaciones que, por su carácter sociocultural, requieran los grupos étnicos o demás población.

## 2. Mejoras modulares rurales

Ampliación de la vivienda mediante la construcción de módulos anexos a la vivienda para prestar servicios de baños, cocinas, habitaciones, etc. El valor del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para módulos será de hasta 22 SMMLV.

La solución de mejoramiento hace referencia a módulos de habitabilidad cuando se requiere suplir mínimo dos de las necesidades identificadas. Lo anterior, significa que, si hay carencia o necesidad de mejora de un espacio como el baño o una habitación, los espacios de este módulo deben estar enmarcados en los parámetros básicos de diseño universal que permitan su uso por parte de todas las personas en cualquier momento de su ciclo vital (accesibilidad). En caso de encontrarse personas con discapacidad en el momento del diagnóstico, se deberán enfocar las soluciones en las necesidades específicas de estas para el uso y disfrute de su vivienda.

De acuerdo con lo anterior, para esta solución de mejoramiento se tratará de módulos

independientes de ampliación o complemento a la infraestructura existente, con una adecuada relación funcional y morfológica, así como, con la posibilidad de crecimiento progresivo interno y externo.

La definición de tipologías de mejoramiento corresponde a una combinación de dos (2) o más de los siguientes espacios de acuerdo con el análisis de los componentes del déficit cualitativo, identificados en cada caso como prioritarios a partir de la implementación del diagnóstico integral. En ese sentido los espacios que conforman el módulo podrán ser:

- Baño adecuado, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas sanitarias.
- Lavadero, cocina adecuada, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas residuales.
- Espacio social y/o habitación, esto en caso de presentarse la condición de hacinamiento (cuando en el hogar habitan tres (3) o más de tres (3) personas por habitación, incluyendo espacio múltiple y dormitorio).
- Espacio productivo rural, cuando en conjunto con la familia beneficiada se identifica la posibilidad de apoyar una actividad productiva rural.
- Espacios adecuados para personas con discapacidad, en caso de identificarlas en el grupo familiar.

### **3. Conexiones Intradomiciliarias**

Intervenciones en las viviendas con el propósito de ofrecer acceso a la red de servicios de acueducto, alcantarillado, energía y/o gas natural. El valor del SFV en la modalidad de conexiones intradomiciliarias será de hasta 13 SMMLV.

### **4. Mejoras estructurales**

Estas mejoras buscan disminuir progresivamente la vulnerabilidad de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o en proceso de legalización. Para llevarlas a cabo, es necesaria la consecución de actos de reconocimiento o licencias previas ante las autoridades competentes.

Las obras a desarrollar incluyen (i) la construcción de elementos estructurales (cimentación, vigas, columnas y muros, entre otros) y (ii) no estructurales como dinteles, alfajías y/o muros divisorios, o el reforzamiento de estos, y demás obras que el peritaje técnico (establecido en el numeral 6.3.5.3 de este manual) determine, con el fin de disminuir progresivamente la vulnerabilidad sísmica de las viviendas.

Las mejoras estructurales deben determinarse mediante actos administrativos (actos de reconocimiento o licencias de construcción), que se llevan a cabo previo a la intervención. Para la expedición de los mismos, debe acatarse lo dispuesto en el artículo 6° de la ley 1848 de 2017 y el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para los mejoramientos de este tipo, enmarcados en la categoría III, los constructores deben:

Diligenciar el formato de peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

Elaborar la propuesta de mejoramiento para la vivienda.

Iniciar el trámite del reconocimiento de la edificación ante las Curadurías Urbanas o ante las entidades competentes, conforme a la normatividad vigente. Lo anterior se hace posterior a la confirmación de la efectividad del diagnóstico.

De acuerdo con el artículo 2.2.6.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015, el peritaje técnico en los proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento, cuando se trate de viviendas unifamiliares de un solo piso con deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, se sujetará a la verificación del capítulo A-10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En cualquier caso, el procedimiento para el reconocimiento de edificaciones debe seguir los lineamientos de la sección 2 del capítulo 4 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del decreto 1077 de 2015.

- **SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA A OTORGAR**

De conformidad con las normas vigentes, la asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda se da por el tope del subsidio de hasta 12 SMMLV para intervenciones de carácter urbano, y de hasta 22 SMMLV para intervenciones en zona rural.

En todo caso el 100% del subsidio deberá agotarse y justificarse en ejecución de las obras. Las referencias a SMMLV corresponden al año de asignación del subsidio al hogar.

El número de cupos por proyecto será hasta la disponibilidad de recursos que informe el órgano competente del Patrimonio Autónomo que maneje los recursos del programa de mejoramiento, sin embargo, ningún constructor podrá tener un tope mayor a los 300 cupos de mejoramientos.

El monto asignado a cada hogar se da por el valor correspondiente a los costos de diagnóstico y obra, como se detalla en la sección 4.1. del Manual Operativo.

**Notas:** Si se presenta la renuncia por parte del hogar y este cuenta con diagnóstico efectivo, los costos asociados a este deben pagarse con cargo a los recursos administrados por la

sociedad fiduciaria.

Ahora bien, si la renuncia se da con posterioridad al inicio de las obras, o el hogar impide la terminación de las mismas, el hogar deberá restituir el valor del subsidio ejecutado o en su defecto se podrá modificar la resolución de asignación por el valor ejecutado a la fecha.

- **PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE CUPOS**

En el marco de las convocatorias, los constructores que cumplan con los requisitos de postulación conforme a la convocatoria que FONVIVIENDA pasara por las etapas de i) Postulado, ii) verificado e inscripción en el sistema de información del MVCT, iii) Inscrito iv) habilitado (postulación de zonas, barrios y veredas y postulación de hogares) v) suscripción de anexo de separación de cupos.

#### **DEFINICION DE ESTADOS EN EL PROCESO**

**Postulado:** constructor que cumple con los requisitos de la convocatoria expedida por el Fondo Nacional de Vivienda FNV.

**Verificado:** Etapa del proceso en que Fonvivienda procede a realizar la validación de los requisitos de la convocatoria del esquema, para lo cual los interesados deben cumplir con el envío de la documentación, datos y anexos de la convocatoria.

**Inscrito:** Definidos los constructores participantes que cumplieron con los requisitos contenidos en la invitación y que se inscribieron por parte de Fonvivienda en el sistema de información dispuesto, podrán continuar con el estado de habilitado, para que proceda con la suscripción del anexo que más adelante se describe y con el cual se definen el número de cupos que se le reservan en el marco del programa de mejoramientos.

**Habilitado:** Constructores seleccionado por Fonvivienda y autorizado para la suscripción del anexo de separación de cupos. En el estado de habilitado, el constructor debe cumplir los requisitos de selección y postulación de zonas y hogares, en los términos descritos más adelante.

**Suscripción de anexo:** Cumplidas las condiciones de la invitación, los constructores seleccionados y notificados del acto administrativo que asigne cupos procederá con la suscripción del anexo de condiciones siempre y cuando presente los documentos requeridos. Es importante mencionar que la suscripción del anexo no genera un vínculo o negocio jurídico, en el entendido que solo será una manifestación unilateral de la voluntad por parte del constructor, con el fin de ejecutar unos mejoramientos de vivienda a unos hogares que el mismo seleccione y cumplan con los requisitos del programa.

Ahora bien, los recursos que sean desembolsados productos de los mejoramientos de vivienda que ejecute los constructores, se realizarán con base en los criterios y condiciones



establecidas en el manual operativo del negocio fiduciario que administre los recursos del programa de mejoramiento.

Con base en los resultados de las convocatorias y las suscripción de anexos, se realizarán por parte de cada constructor seleccionado el registro y las siguientes etapas:

- **PROCESO DE REGISTRO DEL CONSTRUCTOR:**

Se desarrolla bajo las siguientes etapas:

- a) Convocatoria. Se abre convocatoria por FNV en los términos indicados en el acápite anterior, por lo que el constructor se registrará en el link <https://cambiamicasa.minvivienda.gov.co> a partir del día 5 de diciembre de 2023 y en esta seleccionar alianza de constructores y sector cadena de la construcción.
- b) Manifestación de intención. Es una comunicación dirigida al MVCT en la cual el constructor, señala su intención de realizar los mejoramientos objetos del programa, indica los municipios y zonas a intervenir, así como el número de unidades o mejoramientos a realizar, entre urbanos y rurales y la fuente de recursos en caso de aplicar, expresando bajo la gravedad de juramento que el 100% los hogares a postular son parte de los que prestan servicios o trabajan para el sector de la construcción y de la cadena de producción.
- c) Priorización de Municipios (PROYECTOS) y distribución de cupos. A cargo de FONVIVIENDA, tal como se explicó en el acápite anterior.
- d) Documento de compromiso. Documento en el cual el constructor se compromete a realizar los mejoramientos bajo las normas y guías dispuestas para el programa, así como el cumplimiento de este manual operativo y en el cual se obliga a postular los hogares que trabajan para las empresas del sector de la construcción.
- e) Certificación de los predios a intervenir. Lo cual se efectuará tal como se describió en el acápite anterior.
- f) Verificación de las viviendas y postulación de los hogares. Para lo cual se hará revisión de las viviendas a intervenir y se iniciará la postulación de los hogares con el registro de los mismos, lo que conllevará a la postulación final, tal como se expuso en el acápite anterior.
- g) Habilitación de los hogares y compromiso de cupos para asignación del SFV. A cargo de FONVIVIENDA, quien previa verificación de los requisitos, cruce de bases de datos y demás obligaciones, termina por enlistar los hogares habilitados y mediante acto administrativo emite la asignación de los cupos (mejoramientos) a financiar.
- h) Realización del diagnóstico. A cargo del constructor, tal y como se expuso en el

acápites anteriores.

- i) Aprobación del diagnóstico. En este esquema la aprobación del diagnóstico la realizará el supervisor designado.
- j) Asignación del SFV a cargo de FONVIVIENDA.
- k) Ejecución del mejoramiento. A cargo del constructor.
- l) Certificación del mejoramiento. A cargo del supervisor.
- m) Orden de pago por parte de FONVIVIENDA. Una vez verificada y certificada por el supervisor la realización de la obra y la aceptación por parte del hogar beneficiario en los términos indicados en el acápite anterior.

Ahora bien, el desembolso del subsidio familiar de vivienda será acorde a las condiciones de pago que se establezcan por parte del patrimonio autónomo que administra los recursos del programa y de conformidad con las obligaciones contempladas en el negocio fiduciario.

#### • **CONDICIONES DE ASIGNACION**

Para lograr la asignación de un subsidio familiar de vivienda, se deberá realizar por parte del constructor, la postulación de hogares quien debe disponer de un personal encargado de recopilar la información de los postulantes (identificación de los miembros del hogar y del inmueble a intervenir), alimentarla en el sistema de información y concluir cada registro con el consentimiento del hogar.

Para la recopilación de esta información, el solicitante puede: (i) habilitar una ventanilla para atender los hogares interesados en postularse, (ii) abrir convocatorias dentro de las zonas priorizadas, o, (iii) usar información de convocatorias pasadas.

A continuación, deberá diligenciar los siguientes campos:

- Para el cabeza de hogar y todos los miembros:
  - Identificación (número del documento de identidad)
  - Sexo
  - Estado civil
  - Parentesco
  - Ingresos mensuales
  - Datos de contacto
  - Condiciones especiales
- Para el inmueble:

- Condición de la propiedad (propietario/poseedor)
- Ubicación e identificación catastral del predio, para lo cual deberán diligenciarse los campos de identificación con código catastral exacto y el nombre del propietario del predio público o privado (si lo conoce).

Como resultado de esto y con el cargue individual de cada uno de los documentos soporte requeridos, el sistema de información generará automáticamente un documento (Formulario de Inscripción) que deberá ser firmado bajo la gravedad de juramento por el hogar, el cual se denomina formulario de registro y se describe a continuación.

Para mejoramientos urbanos el constructor priorizará aquellas zonas que estén conformadas por barrios legalizados o susceptibles de legalización urbanística de acuerdo con las disposiciones del POT y el marco normativo vigente, siempre y cuando se hubiese iniciado el proceso de legalización (por oficio o solicitud), para llevar a cabo los mejoramientos y bajo el compromiso del ente territorial de ejecutar las acciones de regularización urbanística.

Adicionalmente, las zonas objeto de intervención para el mejoramiento de vivienda, deben estar clasificadas, en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, con un uso de suelo compatible al uso residencial y un tratamiento urbanístico relacionado con intervenciones de mejoramiento integral, consolidación o similares.

Para el caso rural se verificará que las viviendas a intervenir estén ubicadas en suelo rural según el POT, EOT o PBOT.

En suma, para la postulación de las zonas a intervenir se deberá certificar que:

- I. Se ha iniciado el proceso de legalización en los términos del Decreto 1077 de 2015,
- II. Los predios urbanos cuenten con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, o
- III. Los predios rurales tengan acceso a sistemas formales o alternativos de abastecimiento de agua y de disposición de aguas servidas, o para el caso rural, cuenten con la posibilidad de acceder a agua para consumo humano y doméstico, acorde con las normas legales y reglamentarias,
- IV. Los predios no se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable,
- V. Los predios no se encuentren en zonas de protección de los recursos naturales, y,
- VI. Los predios no se ubiquen en zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, ni en áreas no aptas para la localización de viviendas de acuerdo con el POT o con los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Adicionalmente deberá aportarse:

- I. Certificación en la que conste que la zona objeto de mejoramientos no está invadida, ocupada y que no tiene afectación que impida el desarrollo del programa de mejoramiento de vivienda.
- II. Certificación emitida por los prestadores de servicios públicos domiciliarios donde

conste que los predios ubicados dentro de las zonas a intervenir cuentan con la disponibilidad del servicio. O certificación de las entidades prestadoras de servicio público o la entidad territorial en donde conste que cuentan con la posibilidad de acceder a agua para consumo humano y doméstico, acorde a las normas legales y reglamentarias.

- III. Acto administrativo de legalización urbanística o certificado expedido por la autoridad competente sobre el inicio del trámite de legalización urbanística de conformidad con el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

No obstante lo anterior, la presente convocatoria para el registro de las empresas del sector de la construcción y su cadena productiva estará sujeta a la disponibilidad presupuestal del FONDO NACIONAL DE VIVIENDA y en la bolsa que se cree para tal fin conforme a las normas que expida Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

#### **Notas:**

1. En cualquier caso, la responsabilidad en materia de usos de suelo, tratamientos urbanísticos, suelos de protección, información predial y zonificación de amenazas y riesgos será de la entidad que lo expide y del constructor del esquema.
2. El solicitante será responsable por la veracidad de la información y documentación que sea suministrada en cualquier etapa del proceso de selección de zonas.
3. Cuando los predios se encuentren ubicados en zonas de amenaza media, el aval para el desarrollo de las intervenciones se otorgará atendiendo los usos e intensidades vigentes en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En caso de realizarse cambios de densidad o cambios en los usos del suelo que puedan generar o incrementar el riesgo en la zona, se considerarán como áreas en condición de riesgo de conformidad con el párrafo del artículo 2.2.2.1.3.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, en cuyo caso se requerirá de los estudios detallados descritos en el artículo 2.2.2.1.3.1.4, siguiendo las condiciones técnicas establecidas para la elaboración de estudios básicos y detallados, previstas en los artículos 2.2.2.1.3.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015, para determinar la viabilidad de las intervenciones.
4. Para cualquier tipo de intervención, bien sea locativa o estructural, en predios ubicados en zonas de amenaza alta y/o en condición de riesgo según el POT o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y antes de priorizar y avalar los predios susceptibles de intervención, el municipio deberá presentar al MVCT los resultados de los estudios detallados descritos en el artículo 2.2.2.1.3.1.4, realizados con base en las condiciones técnicas para la elaboración de estudios básicos y detallados, previstas en los artículos 2.2.2.1.3.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015, donde se incluya la categorización del riesgo y la determinación de las medidas de mitigación correspondientes. A partir del análisis de dicha información se determinará el tipo de intervención procedente en la zona.
5. En cualquier caso, corresponde a de la entidad solicitante certificar la viabilidad de cada uno de los predios que hagan parte del programa, atendiendo las condiciones de amenaza y riesgo en las que se encuentran de acuerdo con el POT vigente e instrumentos que lo desarrollen o lo complementen.

### - Formulario de registro del hogar

El formulario de inscripción es un documento que se genera de forma automática a partir de los documentos e información provista por el hogar al momento de la postulación. Una vez se diligencien todos los datos solicitados el sistema de información generará el documento del formulario, el cual deberá imprimirse por el constructor, quien deberá verificar que todos los miembros del hogar mayores de edad lo firmen y que el cabeza de hogar y los testigos (cuando aplique) registren su huella dactilar.

Posteriormente, se deberá escanear y alimentar en el sistema de información, lo cual es requisito para concluir el proceso de registro y postulación. Al firmar el formulario, el hogar manifiesta su intención de recibir el subsidio, autoriza la categorización, diagnóstico, obras y el respectivo seguimiento. Además, se compromete con la veracidad de la información y con el cumplimiento de las actividades que por su parte se requieran para la efectiva aplicación del subsidio.

Para finalizar el registro del hogar el delegado deberá adjuntar los documentos enunciados, por separado, en el formato solicitado en el sistema de información, así como una copia del formulario firmado por el hogar. Una vez esté ingresada la información solicitada se obtendrá de forma automática un mensaje que informará si el registro fue exitoso.

**Nota:** En todo caso, de la entidad solicitante adquiere el compromiso de responder por la veracidad de la información y documentación suministradas al programa.

### Cruce en bases de datos:

Para la habilitación de los hogares se verificarán las siguientes condiciones:

Tabla 2: condiciones habilitantes

Condición habilitante	Mecanismo de verificación
Que los miembros del hogar cuenten con documento de identidad vigente.	La identificación de los miembros mayores de edad debe figurar en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Que alguno de los miembros del hogar no haya sido beneficiario de un SFV de adquisición efectivamente asignado. Se exceptúan los casos establecidos en el artículo 8º de la Ley 2079 de 2021.	Base de subsidios otorgados por entidades del orden nacional.

<p>Que los postulados no sean propietarios de otra vivienda en el territorio nacional.</p>	<p>La identificación de todos los miembros del hogar postulante debe estar asociada máximo a la propiedad un (1) bien inmueble en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro en la cual realizará el mejoramiento. Para esto debe relacionarse documento de todos los miembros, de modo que el hogar no figure como propietario de más de un (1) inmueble.</p>
<p>Que el valor catastral del inmueble postulado no supere el tope de la Vivienda de Interés Social (VIS).</p>	<p>Mediante la identificación catastral del predio se debe consultar la base de datos del IGAC o catastros descentralizados (en caso de que el inmueble no presente un número catastral individual se deberá certificar su valor por parte de la alcaldía).</p>
<p>Los postulantes deberán ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma.</p>	<p>La entidad solicitante verificará la información pertinente para la postulación y el MVCT verificará el cumplimiento de estos requisitos.</p>

El sistema de información desarrollado para la ejecución del programa permite consultar el estado de cada hogar y el avance de los procesos.

**Nota:** En caso de que alguno de los miembros del hogar reporte un cruce con las bases de datos, este mismo tendrá la posibilidad de subsanar la situación. Para ello, deberá dirigirse a la entidad que lo reporta (Caja de Compensación, Superintendencia de Notariado y Registro, IGAG, Forec, Inurbe y demás) y requerir la aclaración. Posteriormente tendrá que solicitar con el soporte respectivo y la desmarcación del cruce ante el MVCT. Una vez levantado el cruce tendrá la posibilidad de continuar con el proceso de postulación.

Es importante destacar que se establece un término perentorio de quince (15) días hábiles contados a partir de la expedición del proceso de cruce para efecto de subsanaciones. De no realizarse en este plazo el hogar deberá iniciar de nuevo el registro y postulación al programa.

#### **Publicación del listado de habilitados:**

Como resultado de la etapa de postulación deberá estar disponible en el sistema de información el listado de hogares habilitados por municipio y zona, y a la vez deberá estar disponible la información de los hogares hasta la legalización de los subsidios.

- Sub-etapas y estados de postulación

Desde la postulación hasta la asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda los hogares deben pasar por tres sub-etapas así:

Tabla 3: sub-etapas y estados relacionados

Sub etapa	Proceso	Estado	
		Favorable	Desfavorable
Postulación	En Cruce	Habilitado	No habilitado
Diagnóstico y/o estructuración	En diagnóstico y/o estructuración	Vivienda en diagnóstico y/o estructuración	Vivienda, en diagnóstico y/o estructuración no efectiva
Asignación	En proceso de asignación	Asignado	No asignado

En cada sub-etapa los potenciales beneficiarios deben pasar por procesos de verificación, por lo tanto, el estado indica si la sub-etapa cuenta con un resultado favorable o no. Una vez el hogar concluya cada sub-etapa del proceso de manera favorable podrá pasar a la siguiente en el orden estrictamente presentado en la tabla 3.

Descripción de cada sub-etapa:

- Sub-etapa de postulación

Cuando el hogar es postulado procede el cruce de su información con las bases de datos establecidas para verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes. En caso de no existir reportes su estado será favorable y se denominará como hogar “habilitado” lo que significa que ha cumplido con los requisitos habilitantes dispuestos para el programa, por lo que su vivienda podrá tener continuidad a la sub-etapa de categorización.

En caso desfavorable se denominará al hogar como “no habilitado”, lo que implica que el hogar deberá subsanar los rechazos del proceso de cruce en bases de datos ante la entidad o entidades que lo reportan para de esta manera poder dar continuidad al proceso. De no hacerlo se confirmará el rechazo de la postulación y terminará el proceso para el hogar que en ello incurra.

- Sub-etapa de asignación

Se llega a esta etapa cuando se han superado los criterios habilitantes del programa establecidos para hogares y viviendas. El estado favorable se denominará “asignado”, lo que significa que se ha expedido el acto administrativo de asignación del SFV y la información del hogar se encuentra lista para dar traslado a los constructores de las obras.

El estado desfavorable en esta fase se denominará “no asignado”, lo que implica el rechazo del hogar sea porque haya manifestado su desistimiento del proceso o se hayan presentado novedades que impidan la asignación del subsidio.

Estas novedades podrán corresponder a la renuncia al proceso o al subsidio, la muerte de

alguno de los miembros, pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo o falsedad en la documentación aportada, entre otras. Dichas circunstancias deberán ser registradas e informadas al sistema de información por el actor responsable.

Notas: En cualquier sub-etapa anterior a la de “asignado” los beneficiarios podrán “desistir voluntariamente” a la continuación del proceso o al beneficio obtenido mediante comunicación suscrita por los miembros mayores de edad solicitantes del subsidio, la cual deberá remitirse a FONVIVIENDA como entidad otorgante, antes de la firma del acta de inicio de obras. De presentarse de forma posterior al inicio de las obras deberá realizarse la restitución del subsidio con la indexación causada, de conformidad con el cálculo del IPC.

En la postulación, todo hogar que inicie el proceso y no complete el registro se reportará con estado “Registro Incompleto”, lo que no constituirá ninguna sub-etapa. Para ser considerado como postulante será necesario completar en debida forma la inscripción en el programa.

## RESTRICCIONES PARA EL ACCESO AL SUBSIDIO

Los hogares beneficiarios de este programa de mejoramiento de vivienda urbana son los propietarios, poseedores de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio, que deseen mejorarlas condiciones locativas de la vivienda en la que habitan

Los hogares deberán cumplir con las siguientes características:

- Cabeza de hogar o integrante del hogar que sea trabajador del sector de la construcción.
- Tener un puntaje de Sisbén que defina el MVCT.
- La vivienda postulada debe tener un valor inferior al tope de la Vivienda de Interés Social (VIS), de acuerdo con el avalúo catastral.
- La vivienda postulada debe presentar condiciones de habitabilidad, que deben ser evaluadas al momento de la inspección para determinar la categoría de intervención.
- No pueden haber sido beneficiarios un SFV de adquisición, mejoramiento o arrendamiento asignado por Fonvivienda, que haya sido efectivamente aplicado, excepto:
  - a) Cuando el subsidio recibido anteriormente haya sido aplicado al menos 10 años antes de la postulación al programa de mejoramiento de vivienda urbana
  - b) Hogar que indicó que perdió la vivienda por imposibilidad de pago
  - c) Hogar que la vivienda en la que se aplicó el subsidio fue afectada (destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o



estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan).

- d) Tuvo un subsidio asignado, pero éste no fue aplicado,
- e) Se constituye un nuevo hogar.

No ser propietarios de vivienda diferente a la inscrita para el mejoramiento. Excepto cuando:

- f) La vivienda haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno
- g) Hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago.
- h) Hogar que la vivienda en la que se aplicó el subsidio fue afectada (destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan).

## CONDICIONES DE FIRMA DEL ANEXO

Cumplidas las condiciones de la circular, lo establecido en los anteriores acápite, los constructores seleccionados y notificados del acto administrativo de reserva de cupos procederá con la suscripción unilateral del anexo de condiciones siempre y cuando presente los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal, con expedición no mayor a 30 días, en donde su objeto sea de empresas del sector de la construcción o de la cadena del sector productivo de la construcción, acompañado del documento de identificación del representante legal.
2. RUT de la persona jurídica, en donde se relacionen los códigos de las actividades relacionadas con la construcción.
3. Certificado de la cuenta corriente/ahorros en la cual se pagarán los mejoramientos efectivos debidamente certificados por quien se designe

4. Suscripción de los documentos de autorización, formularios de vinculación y demás requeridos para las consultas de SARLAFT que requieran las sociedades fiduciarias que administren los recursos de los mejoramientos
5. Suscripción de los anexos técnicos para el desarrollo de los mejoramientos

Finalmente, en el caso que alguna bolsa no agote los cupos de recursos de su conformación, Fonvivienda podrá redistribuirlos en las demás bolsas de conformidad con las necesidades.



#### Anexos

- DOCUMENTO DE COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES TECNICAS
- ANEXO DE CONDICIONES TECNICAS DE OBRAS LOCATIVAS
- ANEXO PLAN NACIONAL DE CONSTRUCCIÓN
- FORMULARIO DE POSTULACIÓN
- FORMATO DE VISITA BASICA – CARACTERIZACIÓN

Atentamente,



MARÍA FERNANDA ZABARÍN URBINA  
DIRECTORA EJECUTIVA DE FONVIVIENDA

Elaboró: Gustavo Álvarez – Contratista Lino Pombo – Contratista   
Revisó: David Ochoa – Director Divis – Daniel Contreras – Director DVR– Natalia Monroy – Asesora Despacho  
Viceministerio de Vivienda   
Fecha 17-11-2023

## ANEXO No. 1

### COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXIGIDAS PARA PARTICIPAR Y ACEPTACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL OFERENTE DE LOS MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA DENTRO DEL ESQUEMA GESTIÓN COMUNITARIA, EN EL MARCO DEL PROGRAMA “CAMBIA MI CASA”

Ciudad, Fecha

Señores  
FIDUCIARIA \_\_\_\_\_  
E. S. M.

REFERENCIA: Cumplimiento de las condiciones como oferente del proyecto MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE XXX, DEPTO DE XXX, con un número de mejoramientos de XXX.

Cordial saludo.

El suscrito \_\_\_\_\_, en condición de oferente y como representante legal de la sociedad \_\_\_\_\_ del proyecto de la referencia, se compromete a cumplir las condiciones y los procedimientos definidos en el esquema de gestión comunitaria, para el cual se solicitaron \_\_\_\_\_ números de cupos, por lo que declaro:

1. Conocer que el presente anexo no genera una relación contractual ni con FONVIVIENDA, ni con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni con el Fideicomiso Programa Cambia mi Casa, ni con las Fiduciarias administradoras de los recursos, que la ejecución de los mejoramientos será una relación entre terceros (Beneficiario – Ejecutor) regidopor las reglas comerciales del derecho privado.
2. Conocer que los mejoramientos de vivienda se realizan bajo la responsabilidad y riesgo de cada oferente y que el pago del subsidio familiar de vivienda de cada hogar será realizado con la legalización del subsidio, una vez se cuente con el certificado de existencia del mejoramiento.
3. Qué no presento incompatibilidades, ni conflictos de interés para el cumplimiento de las condiciones como oferente, de acuerdo con la ley, la Constitución Política y demás normativas aplicables.
4. Cumplir con las fechas y/o plazos establecidos para el desarrollo de cada una de las actividades a que se refiere la ejecución del esquema de gestión comunitaria.
5. Identificar y postular los potenciales beneficiarios del Subsidio familiar de mejoramiento de vivienda en el aplicativo dispuesto por Fonvivienda, para lo cual nos comprometemos a postular el 100% de hogares que están vinculados en el sector de la construcción.
6. Salvaguardar la clave y usuario asignado por Fonvivienda para la postulación de los hogares y en caso de pérdida reportar para su restablecimiento, así como la información a la que tenga acceso y no divulgar ningún tipo de información.
7. Realizar la pre-construcción/diagnostico, del proyecto de mejoramiento de vivienda acorde con los criterios establecidos para el programa y tramitar el visto bueno (viabilización) por parte del prestador de asistencia técnica y supervisor, definido por Fonvivienda, para el diagnóstico y la estructuración de los mejoramientos.

8. Aceptar la resolución de cupos de mejoramiento y cumplir con los plazos establecidos (incluidapre-construcción / diagnóstico y de ejecución de obras) en la resolución que asigne los cupos a ser desarrollados a los hogares habilitados para el subsidio de mejoramiento.

9. Realizar la ejecución de obra de los mejoramientos de vivienda acorde con la normatividad establecida y lo viabilizado por el prestador de asistencia técnica y supervisor definido por Fonvivienda. Una vez terminado el mejoramiento, tramitar la certificación de la existencia del mejoramiento de vivienda ante la entidad certificadora, prestador de asistencia técnica y supervisor que designe FONVIVIENDA, en caso de requerir plazos adicionales para obtener la certificación estos deben ser sustentados e informados a la entidad certificadora con la finalidad de que FONVIVIENDA pueda prorrogar la vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda.

10. Gestionar con los hogares el recibo a satisfacción del mejoramiento de vivienda.

11. Acepto y entiendo que los plazos de cada etapa no podrán superar en ningún caso los señalados en la resolución de cupos. De la misma manera acepto y entiendo que en el evento en que no cumpla cabalmente los requisitos de la estructuración del mejoramiento viabilizado, no será expedido el certificado de existencia de la obra y Fonvivienda podrá retirar los cupos asignados.

12. Las obras entregadas en el marco del mejoramiento deberán cumplir con las normas y requisitos técnicos establecidos en el manual operativo del programa, Plan Nacional de Construcción y las demás normas aplicables. La estabilidad de las obras serán responsabilidad del constructor u oferente que la haya ejecutado, conforme a las normas comerciales vigentes.

13. Informar cualquier modificación del proyecto, que afecte el cumplimiento adquirido en la estructuración viabilizada, para lo cual se debe ser avalado por el prestador de asistencia técnica y supervisor contratado por FONVIVIENDA para tal fin.

14. Acepto que existe una condición clara, expresa y exigible a mi costa (o a costa del oferente que represento), a favor del FIDEICOMISO y de sus Fideicomitentes, de restituir las sumas de dinero que hayan sido desembolsadas por nuestra solicitud, cuando no se dé cabal cumplimiento a las condiciones contenidas en el esquema de gestión comunitaria.

15. Acataré cabalmente todas las normas vigentes para las actividades que desarrolle como oferente, para la ejecución de las demás actividades a que se refieren el esquema de gestión comunitaria.

16. Manifiesto que (Indique el nombre de la asociación, organización, etc.) cuenta con la capacidad operativa, técnica, financiera, social, ambiental, entre otras, para participar en el esquema de gestión comunitaria del Programa "Cambia mi Casa".

17. Acepto que mantendré indemne al FIDEICOMISO a la FIDUCIARIA y a sus Fideicomitentes, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda, frente a cualquier reclamación que efectúen terceros, incluidos los hogares potenciales

beneficiarios del Programa “CAMBIA MI CASA” como consecuencia del desarrollo de las actividades, la calidad, la estabilidad y en caso de existir por el incumplimiento de cualquiera de las condiciones propias del programa.

18. Manifiesto expresamente bajo la gravedad de juramento que los activos y recursos de nuestro patrimonio y que se emplearán para el desarrollo del Programa “CAMBIA MI CASA” – Esquema Gestión Comunitario provienen de actividades lícitas.

19. Autorizo a la Fiduciarias administradoras de los recursos, para que, con fines estadísticos, de control, supervisión de información comercial, pueda complementar, tramitar y obtener documentación e información necesaria sobre el ejecutor de los mejoramientos, su representante legal y accionistas o quien tenga directa o indirectamente más del 5% de su capital social, aporte o participación en la entidad, cumpliendo con su finalidad de obtener un conocimiento efectivo, eficiente y oportuno de sus potenciales clientes.

Atentamente,

**FIRMA REPRESENTANTE LEGAL**

**NOMBRE:**

Cédula de ciudadanía:

Oferente:

Municipio y Departamento:

Dirección:

Teléfono:

Correo Electrónico:





**C. AUTORIZACION PARA DESEMBOLSAR AL PATRIMONIO AUTONOMO LOS RECURSOS DEL SUBSIDIO**

Manifieste si ha sido beneficiario de un subsidio asignado por Fonvivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda o mejoramiento para vivienda saludable, vigente y sin aplicar?

 SI

 NO

En caso de ser beneficiario del subsidio de que trata el decreto 1077 de 2015 ¿autoriza la aplicación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda o mejoramiento para vivienda saludable vigente y sin aplicar, asignado por Fonvivienda, al patrimonio Constituido para tal efecto?

 SI

 NO
**D. DECLARACION JURAMENTADA**

- Toda la información aquí suministrada es verídica y se entenderá presentada bajo la gravedad de juramento con su suscripción.
- No soy(amos) propietarios de una vivienda diferente a la postulada al programa en el territorio nacional.
- No he(amos) sido beneficiario(s) de un subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno Nacional, que haya sido efectivamente aplicado, salvo si este fue aplicado en una vivienda que se haya perdido por la imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o en una vivienda que haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno
- No he(amos) sido beneficiario(s) de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.
- Acepto(amos) que el Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA revise en cualquier momento la consistencia y/o veracidad de la información suministrada.
- Me (nos) comprometo(emos) a restituir los recursos desembolsados si FONVIVIENDA llegare a detectar inconsistencias en los datos suministrados en la solicitud de acceso a los beneficios del Programa "Cambia Mi Casa" y/o en los documentos que la acompañan o en las condiciones para el acceso al referido Programa.
- Acepto(amos) que los constructores e interventores contratados directa o indirectamente por el Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA entren a la vivienda objeto de mejoramiento, realicen un diagnóstico detallado de la condición de déficit y realicen las obras a las que haya lugar, de acuerdo con el diagnóstico y lo dispuesto en el manual operativo.
- Igualmente, expreso(amos) que conozco(amos) los términos y condiciones para el acceso, vigencia y terminación anticipada de las obras.

En constancia de lo anterior, manifiesto(amos) conformidad :

**9. MIEMBRO JEFE DE HOGAR**

NOMBRE	C.C.	HUELLA	FIRMA DE ACEPTACION

**10. MIEMBROS DE HOGAR MAYORES DE EDAD**

NOMBRE	C.C.	FIRMA DE ACEPTACION
	C.C.	
	C.C.	
	C.C.	
	C.C.	
	C.C.	
	C.C.	

**E. INFORMACIÓN DE RECEPCIÓN DE FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN PARA POSTULANTES - PROGRAMA CAMBIA MI CASA**

1. NOMBRE FUNCIONARIO QUE RECIBE:	2. ENTIDAD QUE RECIBE:	3. Nº Folios Anexos	5. Fecha de recepción del formulario		
	4. MUNICIPIO				

**LA PRESENTACIÓN DEL FORMULARIO NO OTORGA EL DERECHO AL SUBSIDIO CAMBIA MI CASA**

**LA RADICACIÓN NO GARANTIZA QUE EL HOGAR CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE POSTULACIÓN**

**ESTE FORMULARIO ES GRATUITO Y DEBE SER DILIGENCIADO POR EL ENTE TERRITORIAL O EL ACTOR CORRESPONDIENTE DEPENDIENDO DEL ESQUEMA**



**4. FORMATO ACTA DE INICIO DE OBRA ESQUEMA COMUNITARIO**
**CÓDIGO VIVIENDA No.**
**FECHA DE VISITA:** D/M/A

**DATOS BÁSICOS CONTRACTUALES**
**DEPARTAMENTO:** \_\_\_\_\_ **MUNICIPIO:** \_\_\_\_\_ **ZONA DE INTERVENCIÓN :** \_\_\_\_\_

**IDENTIFICACIÓN CONTRATO DE OBRA**
**EJECUTOR:** \_\_\_\_\_ **NIT o CC:** \_\_\_\_\_ **CORREO:** \_\_\_\_\_

**REPRESENTANTE LEGAL:** \_\_\_\_\_ **C.C.:** \_\_\_\_\_ **TELÉFONO:** \_\_\_\_\_

**DATOS DEL BENEFICIARIO**
**BARRIO:** \_\_\_\_\_ **DIRECCIÓN DE LA VIVIENDA:** \_\_\_\_\_ **MAT. INMOBILIARIA:** \_\_\_\_\_ **CÉDULA CATASTRAL:** \_\_\_\_\_

**IDENTIFICACIÓN PERSONA CABEZA DE HOGAR**
**NOMBRE Y APELLIDOS:** \_\_\_\_\_ **C.C.:** \_\_\_\_\_ **TEL.:** \_\_\_\_\_ **Nº DE HABITANTES EN VIVIENDA:** \_\_\_\_\_

**¿EXISTEN PERSONAS EN LA VIVIENDA EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD?:** \_\_\_\_\_ **DESCRIBA CUAL (ES):** \_\_\_\_\_

**ACTA DE INICIO DE OBRA DE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA**

En la Fecha \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, Se reunieron : por parte del Jefe de Hogar, El (La) señor (a):  
 Con el fin de suscribir el Acta de Inicio de las Obras de Mejoramiento de la Vivienda, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos del Contrato de Obra Hace parte integral de la presente Acta, las actividades y cantidades de obra por ejecutar y el Cronograma de Obra por vivienda, que se anexan.  
 Fecha de inicio de las Obras en la vivienda: día \_\_\_\_\_, mes : \_\_\_\_\_, año: \_\_\_\_\_.

**FIRMAS ACTA DE INICIO**
**EJECUTOR**
**SUPERVISOR TECNICO**

<b>FIRMA</b> <b>NOMBRE:</b> <b>C.C. N°:</b> <b>Cargo:</b> <b>N° Tarjeta Profesional:</b>	<b>FIRMA</b> <b>NOMBRE:</b> <b>C.C. N°:</b> <b>Cargo:</b> <b>N° Tarjeta Profesional:</b>
--	--

**SUPERVISOR / INTERVENTOR DEL PROGRAMA DEPENDIENDO DEL ESQUEMA DE OBRA**

<b>FIRMA</b> <b>NOMBRE:</b> <b>C.C. N°:</b> <b>Cargo:</b> <b>N° Tarjeta Profesional:</b>	<b>FIRMA</b> <b>C.C. N°:</b>
--	---------------------------------

LINKS DE CONSULTA.

- [Circular 04/23](#)
- [Anexo 2](#)
- [Plan Nacional de Construcción](#)