

**MANUAL OPERATIVO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA  
URBANA - VERSIÓN 2  
16 de agosto 2024**

**TABLA DE CONTENIDO**

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>2. DEFINICIONES Y SIGLAS .....</b>                           | <b>3</b>  |
| 2.1. DEFINICIONES.....                                          | 3         |
| <b>3. SIGLAS.....</b>                                           | <b>5</b>  |
| <b>4. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA.....</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>5. SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO.....</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>6. ACTORES.....</b>                                          | <b>7</b>  |
| 6.1. HOGARES.....                                               | 7         |
| 6.1.1. HOGARES POSTULADOS .....                                 | 7         |
| 6.1.1.1. OBLIGACIONES DE LOS HOGARES POSTULADOS.....            | 8         |
| 6.1.2. HOGARES BENEFICIARIOS.....                               | 9         |
| 6.1.2.1. OBLIGACIONES DE LOS HOGARES BENEFICIARIOS .....        | 9         |
| 6.2. EJECUTORES .....                                           | 9         |
| 6.3. ENTIDAD TERRITORIAL .....                                  | 10        |
| 6.4. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA.....              | 12        |
| 6.5. INTERVENTORES.....                                         | 12        |
| 6.6. PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA DEL PROGRAMA .....         | 14        |
| 6.7. SOCIEDAD FIDUCIARIA.....                                   | 15        |
| <b>7. CICLO DEL PROGRAMA.....</b>                               | <b>15</b> |
| 7.1. CELEBRACIÓN DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO .....         | 16        |
| 7.1.1. SOLICITUD DE LA ENTIDAD TERRITORIAL .....                | 16        |
| 7.1.2. SUSCRIPCIÓN DE LOS CONVENIOS.....                        | 17        |
| 7.1.3. SELECCIÓN DE LAS ZONAS .....                             | 18        |
| 7.2. POSTULACIÓN DE HOGARES.....                                | 19        |
| 7.2.1. PREINSCRIPCIÓN.....                                      | 20        |
| 7.2.2. REGISTRO DIGITAL DEL HOGAR – POSTULACION DE HOGARES..... | 20        |
| 7.2.2.1 FORMULARIO DE REGISTRO DEL HOGAR .....                  | 21        |
| 7.2.3 CRUCE DE BASES DE DATOS.....                              | 22        |
| 7.2.4. PUBLICACIÓN DEL LISTADO DE HABILITADOS .....             | 23        |
| 7.2.5. SUBETAPAS Y ESTADOS DE LA POSTULACIÓN.....               | 23        |
| 7.2.5.1. SUBETAPA DE POSTULACIÓN .....                          | 23        |
| 7.2.5.2. SUBETAPA DE DIAGNÓSTICO.....                           | 24        |
| 7.2.5.3. SUBETAPA DE ASIGNACIÓN .....                           | 24        |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 7.3. FORMULACIÓN DE PROYECTOS .....                     | 25 |
| 7.3.1. APERTURA DE CONVOCATORIAS DE OBRA.....           | 25 |
| 7.3.2. CONFORMACIÓN DE GRUPOS DE MEJORAMIENTO .....     | 26 |
| 7.3.3. CONTRATACIÓN DE EJECUTORES E INTERVENTORES.....  | 26 |
| 7.3.4. CATEGORIZACIÓN Y DIAGNOSTICO .....               | 27 |
| 7.3.4.1. PROCEDIMIENTO PARA LA CATEGORIZACIÓN .....     | 28 |
| 7.3.4.2. DIAGNÓSTICO DEL HOGAR.....                     | 28 |
| 7.3.5 ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO .....                     | 29 |
| 7.4. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS .....         | 29 |
| 7.4.1. FORMULACIÓN DE DIAGNÓSTICO Y ACTA DE INICIO..... | 29 |
| 7.4.1.1. DIAGNÓSTICO .....                              | 30 |
| 7.4.1.2. DIAGNÓSTICO PARA VIVIENDAS CATEGORÍA I .....   | 30 |
| 7.4.1.3. DIAGNÓSTICO PARA VIVIENDAS CATEGORÍA II .....  | 30 |
| 7.4.1.4. DIAGNÓSTICO PARA VIVIENDAS CATEGORÍA III ..... | 31 |
| 7.4.1.5. MODALIDADES DE INTERVENCIÓN.....               | 31 |
| 7.4.1.6. MEJORAS LOCATIVAS.....                         | 31 |
| 7.4.1.7. MEJORAS ESTRUCTURALES.....                     | 34 |
| 7.4.1.8. VISITAS DE CHEQUEO .....                       | 34 |
| 7.4.1.9. ACTA DE INICIO .....                           | 35 |
| 7.4.2. VISITAS DE SEGUIMIENTO .....                     | 35 |
| 7.4.3. ACTA DE RECIBO DEL MEJORAMIENTO .....            | 35 |
| 7.4.4. VISITA DE VERIFICACIÓN DEL MEJORAMIENTO.....     | 36 |
| 7.5. CIERRE DE PROYECTOS .....                          | 36 |
| 7.5.1. CERTIFICADO DE EXISTENCIA.....                   | 36 |
| 7.5.2. LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO .....                  | 36 |
| 7.5.3. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO .....                   | 37 |
| 8. ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL .....                          | 37 |
| 8.1. PRIMERA ETAPA.....                                 | 37 |
| 8.2. SEGUNDA ETAPA .....                                | 38 |
| 8.2.1. ANTES DEL INICIO DE OBRAS .....                  | 38 |
| 8.2.2. INICIO DE OBRAS .....                            | 39 |
| 8.2.3. DURANTE LA OBRA .....                            | 40 |
| 8.2.3.1. INTERFERENCIAS DURANTE LA OBRA.....            | 41 |
| 8.2.4. POSTERIOR AL RECIBO DE OBRAS.....                | 41 |
| 9. ANEXO NORMATIVO .....                                | 42 |

## 1. INTRODUCCIÓN

En Colombia, más de 4 millones de hogares habitan viviendas que se encuentran en condiciones inadecuadas: sus casas presentan serias deficiencias en pisos, techos, baños y cocinas, entre otras carencias de infraestructura que afectan la salud y la calidad de vida de los hogares.

La implementación del Programa de Mejoramiento les cambiará la vida a cientos de miles de familias que hoy residen en viviendas con condiciones inadecuadas de habitabilidad. Esta es una poderosa herramienta para la superación de la pobreza y la consolidación de un país con equidad, justicia social y paz total.

El presente manual operativo - Versión 2, se realiza con el propósito de establecer procedimientos que, de acuerdo a la experiencia obtenida en el programa, facilita la operatividad y garantiza la correcta ejecución, salvaguardando los recursos invertidos y la calidad en la ejecución de las actividades de obra en beneficio de los hogares que han sido favorecidos con el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento.

Así mismo, el presente manual hace referencia, únicamente, a la aplicación del SFV en la modalidad de mejoramiento, a través del cual se ejecuta el componente de mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas, describe los actores y las etapas para el desarrollo de los procesos de postulación de los hogares, los aspectos técnicos que deben tenerse en cuenta para realizar la categorización y los diagnósticos que permitan definir la modalidad de intervención de las viviendas conforme lo establece en el Decreto 1077 de 2015, posteriormente establece las condiciones para la asignación del subsidio, así como los pasos para la ejecución, seguimiento, acompañamiento social, legalización de los subsidios y cierre de las obras.

Este manual debe ser aplicado por todos los servidores públicos, contratistas y entidades territoriales que operen con recursos de FONVIVIENDA para el mejoramiento de viviendas en el marco del programa “Casa Digna, Vida Digna”

## 2. DEFINICIONES Y SIGLAS

### 2.1. DEFINICIONES

\*Desarrollo legal o en proceso de legalización: Corresponde a los asentamientos humanos que han sido objeto del proceso de legalización o susceptibles de legalización urbanística dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

\*Zonas priorizadas: Son los sectores de ciudad, barrios, polígonos o predios que han sido seleccionados y viabilizados por la entidad territorial 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. En ellos deben habitar la totalidad de hogares postulados, habilitados y beneficiarios del SFV en la modalidad de mejoramiento.

\*Categoría de intervención: Corresponde a la identificación del estado de la vivienda

postulada conforme a lo establecido en la tabla 4 del presente manual. Consta de una visita inicial a las viviendas, por parte del ejecutor y el interventor, y consiste en la identificación del estado de la misma. El resultado de esta visita es la categorización de la intervención, que debe detallar: si la vivienda es objeto de mejoramiento y la categoría en la que se encuentra de acuerdo con el numeral 7.3.4 del presente manual.

\*Concepto de tipo de mejoramiento: Es la valoración emitida por el ejecutor e interventor, en la inspección domiciliaria, donde se establece si el tipo mejoramiento es locativo o estructural, debe incluir diligenciamiento del formato de inspección para mejoras locativas de categoría I o si es el caso formato de peritaje técnico para las viviendas en la categoría III.

\*Condiciones habilitantes: Son los requerimientos obligantes que deben cumplir los hogares para superar la etapa de postulación. No implican la asignación del subsidio, porque esta última depende de las condiciones físicas del inmueble y el cumplimiento de las condiciones habilitantes del postulado relacionadas en la tabla 1.

\*Condiciones de asignación: Son las condiciones habilitantes sumadas al diagnóstico efectivo que permiten iniciar el proceso de asignación del subsidio al hogar postulado.

\*Condiciones por subsanar: Son las necesidades de mejoramiento identificadas en la vivienda, de acuerdo a la inspección domiciliaria realizada por el ejecutor y aprobadas por el interventor. Estas deben determinar las obras a desarrollar detalladas en la tabla 5 del presente manual para el caso de las mejoras locativas.

\*Diagnóstico: Es la propuesta técnica con las características de obras a desarrollar, realizadas por el ejecutor y aprobadas por el interventor. El diagnóstico incluye: levantamiento arquitectónico, propuesta de mejoramiento, presupuesto de obras, cronograma de actividades y demás de acuerdo a los requerimientos del Prestador de asistencia técnica.

\*Diagnóstico efectivo: Diagnóstico avalado por el Prestador de asistencia técnica.

\*Modalidad de intervención: Establece el tipo de obra que requiere la vivienda con diagnóstico efectivo, entre locativo y estructural. Para la determinación de las modalidades, la vivienda debe estar claramente categorizada por el ejecutor responsable del diagnóstico.

\*Licencia de construcción: Se adopta lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

\*Mitigación del hacinamiento: Se refiere a la relación entre el número de personas en una vivienda o casa y el espacio o número de cuartos disponibles, para el caso, son las obras que permiten disminuir la relación de personas por cuarto a menos de tres (incluyendo sala, comedor y dormitorios).

\*Peritaje técnico: Estudio técnico que permite determinar el estado de la vivienda y la estabilidad de la construcción a través de la inspección y verificación de la misma. El peritaje técnico permitirá determinar las obras a realizar, que lleven progresiva o definitivamente a

disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico debe ser realizado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien asumirá la responsabilidad legal de los resultados del estudio técnico que debe realizarse siguiendo lo establecido en los artículos 2.2.6.4.2.2, 2.2.6.4.2.3 y 2.2.6.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Reconocimiento de la existencia de edificaciones: Se adopta lo dispuesto en los artículos 6° y 8° de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.

### **3. SIGLAS**

AIU: administración, imprevistos y utilidad del contratista.  
EOT: Esquema de Ordenamiento Territorial.  
FONVIVIENDA: Fondo Nacional de Vivienda.  
IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.  
MADR: Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.  
MVCT: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.  
NSR-10: Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.  
OCAD: Órgano Colegiado de Administración y Decisión.  
PGN: Presupuesto General de la Nación.  
PBOT: Plan Básico de Ordenamiento Territorial.  
POT: Plan de Ordenamiento Territorial.  
DPS: Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.  
SFV: Subsidio Familiar de Vivienda.  
SGR: Sistema General de Regalías.  
SMMLV: salarios mínimos mensuales legales vigentes.  
VIS: vivienda de interés social.

### **4. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA**

El programa Casa Digna, Vida Digna, fue implementado mediante el Decreto 867 de 2019, que adicionó el Capítulo 7 al Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015; está dirigido a la población que presenta carencias habitacionales recuperables a través de mejoras en los inmuebles.

Lo dispuesto en el presente manual aplica únicamente a los procesos de asignación y ejecución del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) para áreas urbanas en la modalidad de mejoramiento a ser otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) y las Entidades Territoriales, en el marco del Programa denominado "Casa Digna, Vida Digna".

Las intervenciones se llevan a cabo mediante obras que tengan como finalidad mejorar las condiciones sanitarias y habitacionales satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad

de la estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios. Para la determinación de las obras, los hogares deben pasar por un proceso de registro y postulación, el cual se desarrolla bajo la responsabilidad de las entidades territoriales; así como una categorización de las viviendas, a partir de la cual se determina la modalidad en la que se enmarcan las intervenciones (locativa o estructural) y, un diagnóstico, producto de una actividad técnica en la cual el ejecutor, presenta la propuesta de intervenciones que deberá tener la vivienda objeto del mejoramiento, como lo establecen los numerales 7.5.1.6 para mejoras locativas y 7.5.1.7 para mejoras estructurales del presente manual. Los pasos para llegar a la asignación del subsidio, ejecución y seguimiento de las obras se describen a continuación.

## **5. SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO**

Es el beneficio que otorga el Gobierno Nacional a cada hogar para el mejoramiento de su vivienda, es de hasta 18 SMMLV. En cualquier caso, se establecerá de conformidad con lo acordado con el ente territorial y en los contratos suscritos con los contratistas de las obras. Este subsidio puede ser complementario con los aportes del orden municipal y departamental.

El monto del subsidio debe cubrir el 100% de los costos de ejecución, los cuales están conformados por costos de diagnóstico y obra.

Los costos de diagnóstico incluyen categorización, levantamiento arquitectónico, propuesta de mejoramiento, elaboración de presupuestos, plazo de ejecución de obras y trámite de expedición de permisos o licencias, cuando aplique. En cualquier caso, los costos de diagnóstico son de hasta 1,5 SMMLV para mejoramientos estructurales y hasta 1 SMMLV para mejoras locativas. Las referencias a SMMLV corresponden al año de apertura de la convocatoria de obra.

Por su parte, los costos de obra incluyen mano de obra, materiales, AIU (administración, imprevistos y utilidad), pago de pólizas de garantía y gastos financieros relacionados con la obra.

Los hogares que cuenten con categorización y diagnóstico aprobado por el interventor y avalado por el Prestador de asistencia técnica, y cumplan con las condiciones habilitantes podrán ser beneficiarios del subsidio por el monto que cubra los costos de diagnóstico y obra; equivalente al tope del subsidio.

FONVIVIENDA podrá financiar hasta el 100% de la prestación de servicios de asistencia técnica y podrá asumir el costo completo de la administración de los recursos (sociedad fiduciaria); para el caso de la interventoría, cada uno de los aportantes del negocio fiduciario asumirán el porcentaje establecido para la interventoría de diagnóstico y obra respectivos.

De lo anterior, en ningún caso, los costos de asistencia técnica, comisiones fiduciarias e interventoría; deben ser descontados del subsidio individual asignado a cada hogar.

Cuando se presenten cofinanciaciones por parte de las entidades territoriales, los recursos de estas últimas y los de FONVIVIENDA podrán destinarse a cubrir la totalidad de los costos del programa, por el porcentaje que esté fijado en la convocatoria y según lo descrito

anteriormente. En todo caso, los aportes de la Entidad Territorial deberán cubrir el 100% de los diagnósticos, obra e interventoría.

Nota: cuando se presenten cofinanciaciones de las entidades territoriales o cualquier otra entidad otorgante, y adicionalmente, estas hayan manifestado la intención de cofinanciar mejoramientos que superen el tope de los 18 SMMLV establecido en esta sección; la Entidad Territorial podrá otorgar subsidios complementarios por los valores adicionales, pero en cualquier caso, el monto asignado por FONVIVIENDA no puede superar el tope de los 18 SMMLV que requiera el mejoramiento, respetando los porcentajes de cofinanciación fijados en este manual, o en la convocatoria.

## **6. ACTORES**

### **6.1. HOGARES**

Se adopta la definición de Hogar establecida en el numeral 2.4. del artículo 2.1.1.1.1.2. Decreto 1077 de 2015: *"Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional"*.

#### **6.1.1. HOGARES POSTULADOS**

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

- a. Que todos los miembros del hogar cuenten con un documento de identidad vigente.
- b. Los integrantes mayores de edad del hogar postulado no deben ser propietarios de una vivienda diferente a la inscrita en el programa.

Nota: No aplicará para los casos de víctimas del conflicto armado que aporten tal condición (si las demás propiedades que no son objeto del programa se encuentran ubicadas en el departamento y municipio de expulsión).

- c. No pueden haber sido beneficiarios de un SFV de adquisición asignado por FONVIVIENDA, que haya sido efectivamente aplicado.

Excepcionalmente podrá otorgarse un nuevo subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento en los siguientes eventos:

\*Cuando el subsidio recibido y aplicado anteriormente hubiese sido en la modalidad de mejoramiento, arrendamiento o en la modalidad de adquisición, siempre y cuando dicho subsidio haya sido aplicado al menos 10 años antes de la postulación al programa Casa Digna, Vida Digna.

\*Cuando el hogar perdió la vivienda por imposibilidad de pago.

\*Cuando el hogar en el que se aplicó el subsidio fue afectado (destruido o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonado o despojado 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. El hogar debe tener ingresos inferiores a cuatro (4) SMLMV, de conformidad con el artículo 2.1.1.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015.
- e. Deben ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma. En cuyo caso, deberán cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

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 postulado, y deben habitar en la vivienda. Para acreditar la propiedad del inmueble se debe anexar Certificado de Tradición y libertad, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días al momento de la postulación, o en su defecto consulta VUR.

Poseedores: Haber demostrado la sana posesión del inmueble al menos por cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio. Deberá acreditarse de acuerdo con lo descrito en el artículo 2.1.1.7.5 del Decreto 1077 de 2015.

- f. La vivienda postulada debe presentar condiciones de habitabilidad, que deben ser evaluadas al momento de la inspección para determinar la categoría de intervención, así mismo debe tener un valor inferior al tope de la Vivienda de Interés Social (VIS), de acuerdo con el avalúo catastral. En caso de no tener actualizados los valores catastrales, se podrán establecer los mismos por parte de las entidades territoriales.

#### 6.1.1.1. OBLIGACIONES DE LOS HOGARES POSTULADOS

Los hogares tienen las siguientes obligaciones durante la etapa de postulación:

- a. Entregar la totalidad de la información y los documentos que le sean solicitados por la entidad territorial para adelantar el proceso de postulación.
- b. Realizar la suscripción del formulario de declaración jurada de los miembros del hogar postulado, en el que deberán manifestar el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.
- c. Informar a la entidad territorial, encargada 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 por el ejecutor, interventor y Prestador de asistencia técnica del programa.
- e. Mantener las condiciones de la vivienda y del hogar postulado hasta la asignación del subsidio.

#### **6.1.2. HOGARES BENEFICIARIOS**

Son aquellos hogares que han cumplido las condiciones habilitantes establecidas en la tabla 1 del presente manual, sumadas a una categorización y diagnóstico aprobada por el interventor, lo cual les permite acceder al subsidio familiar de vivienda en modalidad de mejoramiento.

##### **6.1.2.1. OBLIGACIONES DE LOS HOGARES BENEFICIARIOS**

Los hogares beneficiarios, es decir los hogares a los cuales se les asigna un subsidio, deben cumplir con mínimo las siguientes obligaciones:

- a. Asistir a la categorización, diagnóstico y chequeo de la vivienda, en las fechas o plazos establecidos por el ejecutor, interventor u Prestador de asistencia técnica y suscribir el acta de inicio de obra, en la que conste su comparecencia y consentimiento con respecto al diagnóstico y diseños propuestos en este.
- b. Suscribir el formato de concertación del hogar en el que conste su consentimiento sobre el diagnóstico realizado y obras priorizadas.
- c. Suscribir el acta de inicio de obra, en la que conste su comparecencia y consentimiento con respecto al diagnóstico y diseños propuestos en este por el ejecutor.
- d. Permitir la realización de las obras concertadas en el acta de inicio de obra.
- e. Suscribir el acta de recibo de obra, en el formato que establezca el Prestador de asistencia técnica indicando la aceptación de la mejora de la vivienda.
- f. Destinar el inmueble mejorado para vivienda, como uso principal, 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.
- g. Mantener la vivienda mejorada en condiciones de habitabilidad y salubridad y no destruirla o desmantelarla total ni parcialmente.

#### **6.2. EJECUTORES**

Personas naturales o jurídicas, contratadas por el fideicomiso que administra los recursos del Programa, para realizar la categorización, el diagnóstico y las intervenciones en las viviendas, de acuerdo con las condiciones técnicas, jurídicas, sociales, financieras y

administrativas que haya lugar. En estos procesos, deben atender a las solicitudes de acompañamiento social que haga cualquier actor descrito en esta sección y, de ser necesario, realizar la concertación de las obras a desarrollar con el hogar.

El ejecutor debe cumplir como mínimo con lo siguiente:

- a. Elaborar la categorización y el diagnóstico de las viviendas objeto de intervención de mejoramiento, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en el presente manual, en la convocatoria de selección y en el manual operativo que se expida por parte del fideicomiso que administra los recursos del Programa.
- b. Ejecutar las obras en las modalidades locativas o estructurales determinadas en el diagnóstico efectivo, para las viviendas que hayan sido identificadas para realizar las intervenciones de mejoramiento.
- c. Informar al interventor, en forma oportuna, los atrasos que se presenten en la ejecución de las intervenciones de mejoramiento, que afecten la vigencia de los subsidios familiares de vivienda.
- d. Las demás que se determinen por parte del fideicomiso, en el respectivo contrato de vinculación.

### **6.3. ENTIDAD TERRITORIAL**

Son los departamentos, distritos y municipios y/o sus entidades adscritas ejecutoras de proyectos de vivienda que participan en el programa de mejoramiento de vivienda.

Tienen a su cargo 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; así mismo, deben 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, estas entidades pueden disponer recursos de sus respectivos presupuestos para la cofinanciación de las intervenciones y los gastos administrativos y operativos derivados de las mismas.

Las entidades territoriales deben cumplir como mínimo con lo siguiente:

- a. Atender a la convocatoria que realice el MVCT, siguiendo sus lineamientos, suministrando la documentación requerida y especificando el monto de recursos que será dispuesto para la cofinanciación del programa.
- b. Suscribir un convenio interadministrativo con FONVIVIENDA y el Prestador de asistencia técnica del programa (cuando se requiera), con el objeto aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros para la ejecución del programa.
- c. Cuando aplique: Girar los recursos comprometidos al patrimonio autónomo

constituido por FONVIVIENDA para la ejecución de este programa.

- d. Cuando aplique (aportes por regalías): Presentar los proyectos, correspondientes a los diagnósticos requeridos en el marco del programa, ante el OCAD regional o autorizar desde el ente territorial los recursos del Sistema General de Regalías.
- e. Cuando aplique (aportes por regalías): Presentar los proyectos para diagnósticos y mejoramientos de vivienda ante el OCAD.
- f. Cuando aplique: transferir los recursos para diagnósticos y mejoramientos de la vivienda aprobados en el OCAD o el ente territorial al beneficiario final dispuesto para tal en la ordenación del gasto o a quien este designe.
- g. Seleccionar y priorizar 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.
- h. Georreferenciar las zonas priorizadas y expedir 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 instrumento de ordenamiento territorial o estudios de riesgo elaborados por la entidad territorial.
- i. Certificar que los predios no están afectados por ninguna condición de riesgo o si lo están, establecer la forma de mitigación.
- j. 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 priorizada.
- k. Postular los hogares, a través del sistema de información dispuesto por el Prestador de asistencia técnica del programa, garantizando el cumplimiento de los porcentajes mínimos de cupos para la postulación con criterios de enfoque diferencial que reglamente el MVCT mediante acto administrativo.
- l. Recopilar la información y documentación soporte solicitada por el MVCT para la postulación de los hogares y alimentarla en el sistema de información dispuesto por el Prestador de asistencia técnica del programa. Realizar el proceso que se requiera para las correcciones que solicite MVCT sobre los documentos necesarios en el proceso de postulación.
- m. Cuando el número de hogares habilitados sea superior a la cantidad de cupos y/o presupuesto global dispuesto para el proyecto, la priorización se realizará por orden de postulación en el sistema de información.
- n. Sustituir los hogares para los que se haya imposibilitado la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. Para esto, la entidad territorial participante debe mantener la inscripción de hogares abierta permanentemente durante la vigencia de su participación.

ñ. Responder a los postulados que presenten solicitudes sobre el proceso adelantado, en el entendido que el proceso de postulación es responsabilidad de la Entidad Territorial.

- o. 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 mejoramientos de vivienda.
- p. Cuando aplique: declarar y pagar los impuestos que se generen por la expedición de licencias o actos de reconocimiento.
- q. 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.
- r. 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 presente manual. En coordinación con el ejecutor, acompañar la ejecución y entrega de las obras, para lo cual podrá solicitar el apoyo de FONVIVIENDA y del Prestador de asistencia técnica del programa.
- s. Cuando aplique: adelantar el proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda de carácter municipal, en dinero y/o en especie, de acuerdo con la normatividad que le sea aplicable a la entidad territorial. En este proceso no participará FONVIVIENDA.

#### **6.4. 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.

FONVIVIENDA deberá comunicar a las entidades territoriales el análisis técnico elaborado por el MVCT frente a las zonas priorizadas.

Frente a los hogares, deberá realizar la validación de las condiciones habilitantes establecidas en el numeral 7.2.4, mediante un cruce de bases de datos. A partir de esto, debe trasladar al Prestador de asistencia técnica del programa el listado de hogares habilitados, necesario para la contratación de diagnósticos y obras dentro de las zonas priorizadas.

#### **6.5. INTERVENTORES**

Persona natural o jurídica contratada por la sociedad fiduciaria que administra los recursos del programa, para realizar el seguimiento a ejecutores a través de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos determinados en el respectivo contrato suscrito por estos y seguimiento a las intervenciones de mejoramiento acorde con los diagnósticos aprobados.

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

a. Presentar informes periódicos de seguimiento a la ejecución de las obras ante el Prestador de asistencia técnica del programa.

b. El interventor en concertación con el ejecutor emitirá un concepto en el formato establecido; donde indicará si la vivienda requiere mejoras locativas (emplear el formato de inspección para mejoras locativas) o intervención estructural (formato de peritaje técnico).

c. Asistir a las visitas de categorización, diagnóstico y recibo del ejecutor.

d. Aprobar la categorización y el diagnóstico de las viviendas objeto de intervención elaborado por el ejecutor.

e. El interventor podrá remitir de forma oficial invitación a la entidad territorial, o a quien está delegue, para asistir a la visita de categorización, diagnóstico y recibo de la obra. La inasistencia de la entidad territorial no será un impedimento para la suscripción del acta de inicio o recibo.

f. Asistir a las visitas que le solicite el Prestador de asistencia técnica del programa.

g. Participar en las posibles concertaciones que puedan surgir con los hogares en la etapa de categorización y diagnóstico, así como en el desarrollo de las obras y emitir el concepto frente a estas.

h. Suscribir el formato de concertación, actas de inicio y recibo de obra y, el Certificado de Existencia del mejoramiento.

i. Informar al Prestador de asistencia técnica del programa, en forma oportuna, los atrasos que se presenten en la ejecución de las intervenciones de mejoramiento, que afecten la vigencia de los subsidios familiares de vivienda.

j. Comunicar de manera inmediata al Prestador de asistencia técnica del programa, 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.

k. Poner en conocimiento del Prestador de asistencia técnica del programa cualquier

incumplimiento que se presente respecto de las obligaciones adquiridas en el contrato suscrito entre el fideicomiso y el ejecutor.

l. Rendir los informes de interventoría que le sean solicitados por el Prestador de asistencia técnica del programa.

m. Las demás que se determinen por parte del fideicomiso, en el respectivo contrato de vinculación.

## **6.6. PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA DEL PROGRAMA**

Entidad vinculada por la sociedad fiduciaria, mediante acuerdo contractual, encargada de prestar los servicios de asistencia técnica requerida para la contratación de los ejecutores e interventores y de realizar supervisión al contrato de interventoría, adicionalmente, debe dar visto bueno a la categorización, diagnóstico y certificación de obras de mejoramiento.

El Prestador de asistencia técnica del programa:

a. Podrá suscribir convenios tripartitos con FONVIVIENDA y cada una de las entidades territoriales participantes y realizar asistencia técnica en los procesos de postulación que son de responsabilidad de la entidad territorial.

b. Poner a disposición y administrar el sistema de información para la postulación y habilitación de los hogares beneficiarios. Dado que la postulación de hogares es responsabilidad exclusiva de la entidad territorial, el sistema de información no estará disponible para el ingreso de información directamente por parte del hogar.

c. Poner a disposición y administrar el sistema de información para el seguimiento de la ejecución de los mejoramientos de vivienda de los hogares beneficiarios.

d. Elaborar los estudios previos y términos de referencia para la contratación de ejecutores e interventores.

e. Realizar la evaluación de las propuestas presentadas por los ejecutores e interventores, conforme a lo establecido en los términos de referencia.

f. Presentar a los órganos competentes del Fideicomiso, el resultado e informes de la evaluación de las convocatorias, en los cuales se establezca el orden de elegibilidad de los ejecutores e interventores.

g. Poner a disposición un canal para informar a la comunidad e interesados de los procesos de contratación.

h. Dar respuesta a las observaciones que formulen los posibles oferentes dentro de los procesos de selección y contratación.

i. Conformar grupos de hogares que han sido habilitados para el programa, mediante la disposición de los mismos en las zonas de intervención, facilitando el accionar de los

ejecutores e interventores.

j. Realizar la validación de la categorización y los diagnósticos aprobados por la interventoría (contratada para tal fin) y el control a las actividades de ejecución del programa.

k. Realizar como mínimo dos (2) visitas a cada vivienda durante el proceso de categorización, diagnóstico, terminación y entrega de los mejoramientos.

l. Informar a los actores del programa sobre la gestión y avances de los procesos.

## **6.7. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Es la entidad encargada de administrar los recursos transferidos por FONVIVIENDA, a través de la constitución de un patrimonio autónomo en el que FONVIVIENDA actúa en calidad de 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.

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. Abrir las convocatorias a los ejecutores e interventores, en los términos que indique el órgano competente.

d. Recibir las propuestas de los proponentes y trasladarlas al Prestador de asistencia técnica del programa.

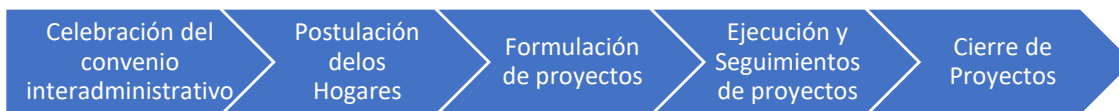
e. Coadyuvar en el marco del contrato de fiducia con los procesos de contratación de las obras de mejoramiento e interventoría.

f. Suscribir los contratos con los ejecutores e interventores previa instrucción del comité fiduciario del Fideicomiso.

g. Efectuar los pagos de acuerdo con las notificaciones que reciba por parte del Prestador de asistencia técnica del programa.

## **7. CICLO DEL PROGRAMA**

El flujo del programa, se desarrolla dependiendo de la verificación de las condiciones de asignación tanto para los hogares como para las viviendas a intervenir.



## 7.1. CELEBRACIÓN DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO

Para la celebración del Convenio Interadministrativo se deben surtir las siguientes sub etapas:



Nota: En la etapa de solicitud de la entidad territorial, también se podrá realizar la presentación y selección de las zonas.

### 7.1.1. SOLICITUD DE LA ENTIDAD TERRITORIAL

El MVCT abrirá la convocatoria a las entidades territoriales para participar en el programa, esto se llevará a cabo mediante acto administrativo, en el cual deberán establecerse los criterios de participación y priorización de las entidades territoriales, así como los plazos para la recepción de postulaciones.

Para atender a este llamado, las entidades territoriales deben manifestar su interés de participar y su disponibilidad para cofinanciar los mejoramientos con un porcentaje determinado por el MVCT en dicha convocatoria.

Las entidades territoriales que deseen participar deben remitir al MVCT una carta de intención donde expresen la necesidad de los mejoramientos en un territorio urbano específico y los recursos que dispondrán para el programa.

Manifestación de las contrapartidas de la entidad territorial, fuente de recursos y/o certificado de disponibilidad presupuestal: Cuando la cofinanciación se realice con recursos del Sistema General de Regalías – SGR, la Entidad Territorial debe remitir la carta de intención firmada por el representante legal con el monto total de los recursos, manifestando la fuente específica de los mismos (Regalías Departamentales o municipales y especificar las asignaciones directas, de fondo de desarrollo regional o de compensación regional).

Documentos que acrediten la representación legal de la Entidad Territorial: decreto de nombramiento (si aplica), acta o escritura de posesión, credencial electoral, etc.

Documento que acredita la facultad para contratar: Acuerdo del Concejo Municipal para el otorgamiento de Subsidio Familiar de Vivienda o Autorización del Concejo Municipal para comprometer recursos en proyectos de vivienda de interés social.

Posterior a la recepción de esta documentación, el MVCT realiza un ejercicio de selección y priorización de las entidades interesadas, de acuerdo con su disponibilidad presupuestal, cumplimiento de las pautas establecidas en la convocatoria y en el Decreto 1077 de 2015. Esta etapa concluye cuando el MVCT define mediante acto administrativo los Departamentos, Municipios y/o Regiones en los cuales se desarrollarán las intervenciones de acuerdo con el artículo 2.1.1.7.2 del Decreto 1077 de 2015 y los porcentajes mínimos de cupos para la asignación de subsidios a hogares con criterios de enfoque diferencial dentro de los que deberán estar incluidos como mínimo la población víctima de desplazamiento forzado, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal y las madres comunitarias entre otros.

#### 7.1.2. SUSCRIPCIÓN DE LOS CONVENIOS

Para la ejecución del programa, el MVCT cuenta con un modelo de convenio, en el cual se deben incorporar, según aplique, los siguientes aspectos:

- a. La cuantificación de los aportes de las partes, para lo cual la entidad territorial deberá presentar el respectivo certificado de disponibilidad presupuestal y registro presupuestal.
- b. Los plazos o etapas de ejecución.
- c. Los productos o resultados esperados, que dependen del presupuesto total.
- d. Documentación del representante legal de la entidad territorial o persona autorizada para suscribir el convenio, lo cual incluye la autorización expresa para la firma del convenio expedida por el órgano competente.

Nota 1: Para la cofinanciación del programa con recursos provenientes 100% del Sistema General de Regalías, casos en el que el ente territorial requiere los diagnósticos y presupuesto por unidad de vivienda, la entidad, municipio o Departamento, dependiendo de quién aporte los recursos por el Sistema General de Regalías deberá realizar la estructuración técnica, jurídica y financiera del proyecto en Fase II y Fase III en el marco del Acuerdo 052 de 2018 de la Comisión Rectora del Sistema General de Regalías para posteriormente ser sometido a consideración del Órgano Colegiado de Administración y Decisión en adelante (OCAD) para su aprobación y viabilización o conforme a la Ley 2056 de 2020 *"por la cual se regula la organización y el funcionamiento del sistema general de regalías"* y el Decreto 1821 de 2020.

Nota 2: En el caso de que la cofinanciación se dé con recursos propios de la entidad territorial y recursos provenientes del Sistema General de Regalías – SGR, los diagnósticos de los mejoramientos se realizarán con el aporte de la entidad territorial con cargo a los recursos propios de la entidad territorial, Departamento o municipio según aplique o corresponda, por otra parte dependiendo de quién aporte los recursos por el Sistema General de Regalías se deberá realizar la estructuración técnica, jurídica y financiera del proyecto en Fase III en el marco del Acuerdo 052 de 2018 de la Comisión Rectora del Sistema General de Regalías, con base en los diagnósticos entregados por el ejecutor financiados con recursos propios de la entidad para posteriormente ser sometido a

consideración del Órgano Colegiado de Administración y Decisión en adelante (OCAD) para su aprobación y viabilización o conforme a la Ley 2056 de 2020 *“por la cual se regula la organización y el funcionamiento del sistema general de regalías”* y el Decreto 1821 de 2020.

Nota 3: Para proyectos cofinanciados con recursos del SGR, la adjudicación de subsidios de mejora a todos los hogares con diagnósticos efectivos, está sujeta a la incorporación de recursos al beneficiario final del recurso según la normatividad del Sistema General de Regalías.

Nota 4: Cuando se definan porcentajes de cofinanciación, en el convenio debe estar detallado el aporte de cada una de las partes.

Nota 5: Cuando se habilite la posibilidad de otorgar subsidios que excedan el tope de los 18 SMMLV previa solicitud de la Entidad Territorial, ésta deberá fijar el valor máximo que podrá ser otorgado a cada hogar y deberá cubrir los costos adicionales en los que se incurran para la operación del programa. En todo caso el aporte de FONVIVIENDA no podrá superar los 18 SMMLV.

### 7.1.3. SELECCIÓN DE LAS ZONAS

Una vez suscritos los convenios descritos en el numeral 7.1.2 y con base en las zonas viabilizadas por las entidades territoriales, se verificará lo previsto en el artículo 2.1.1.7.8. del Decreto 1077 de 2015<sup>1</sup>.

Para llevar a cabo los mejoramientos, las entidades territoriales priorizarán aquellas zonas que estén conformadas por barrios legalizados o susceptibles de legalización urbanística de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y el marco normativo vigente, siempre y cuando, se hubiese iniciado el proceso de legalización, ya sea de oficio o por solicitud de los interesados, 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 Plan de Ordenamiento Territorial 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 la postulación de las zonas, las entidades territoriales deberán certificar que: i) Se ha iniciado el proceso de legalización en los términos del Decreto 1077 de 2015, (ii) Los barrios cuentan con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, (iii) Los barrios tienen acceso a sistemas formales o alternativos de abastecimiento de agua y de disposición de aguas servidas, (iv) Los predios no se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, (v) Los predios no se encuentran en zonas de protección de los recursos naturales y, (vi) Los predios no se ubican 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 vivienda de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial o con los instrumentos que lo desarrollen

---

<sup>1</sup> En concordancia con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

y complementen.

Para lo anterior, la entidad territorial debe remitir al MVCT de forma oficial la certificación del cumplimiento de los requerimientos técnicos establecidos que garanticen la inversión de los recursos.

Nota 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 territorial que postule las zonas.

Nota 2: La entidad territorial será responsable por la veracidad de la información y documentación que sea suministrada en cualquier etapa del proceso de selección de zonas.

Nota 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 Plan de Ordenamiento Territorial 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 parágrafo 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.

Nota 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 Plan de Ordenamiento Territorial 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.

Nota 5: En cualquier caso, corresponde a la entidad territorial 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 Plan de Ordenamiento Territorial vigente e instrumentos que lo desarrollen o lo complementen.

## **7.2. POSTULACIÓN DE HOGARES**

La postulación de hogares está a cargo de la entidad territorial, quien debe disponer de un personal encargado de recopilar la información de los postulados (identificación de los miembros del hogar y del inmueble a intervenir), alimentarla en el sistema de información digital y concluir cada registro con el consentimiento del hogar.

Para la recopilación de esta información, la entidad territorial 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.

La postulación tiene los siguientes pasos:



### 7.2.1. PREINSCRIPCIÓN

La preinscripción consiste en la recopilación de la documentación, para los hogares que hayan manifestado su intención de recibir el SFV ante la entidad territorial.

El listado de documentos mínimos necesarios es:

- a. Documento de identificación de todos los miembros (mayores y menores de edad).
- b. Soporte de titularidad del predio, posesión u ocupación de la vivienda.
- c. Recibo del impuesto predial (que permita identificar el predio).
- d. Cuando aplique y para los casos que aplique: certificados médicos que describan la discapacidad o diagnóstico médico del miembro que reportala condición.
- e. Cuando aplique: Declaración juramentada donde certifique que es -Madre cabeza de hogar, Hombre cabeza de hogar.
- f. Cuando aplique y para los casos que aplique: Certificado del ICBF para y/o Madre Comunitaria del ICBF.

Nota 1: La calidad de poseedor del inmueble debe acreditarse de forma ininterrumpida, quieta, pacífica y sana. Para la acreditación se puede proveer una declaración juramentada en la que el poseedor asegura que ejerce la posesión regular del inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida en términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil por un término no inferior a cinco (5) años, y que sobre el inmueble no está en curso proceso reivindicatorio, ni proceso alguno que controvierta la posesión. Así mismo, deberá acreditarse de acuerdo con lo descrito en el artículo 2.1.1.7.5 del Decreto 1077 de 2015.

La mencionada declaración está incluida en el formulario de inscripción que se genera en la sub etapa de registro digital del hogar. Todos los hogares que se postulen como poseedores deben diligenciar el apartado correspondiente, en el cual se debe incluir la firma de un testigo. Dicho testigo puede ser el funcionario o delegado de la entidad territorial que se encuentre registrando al hogar.

Nota 2: Al postular los hogares en calidad de poseedores, las entidades territoriales están certificando que estos cumplen con las condiciones dispuestas en este manual.

### 7.2.2. REGISTRO DIGITAL DEL HOGAR – POSTULACION DE HOGARES

Una vez la entidad territorial cuente con la documentación descrita en el numeral 7.2.1, requerida para la postulación de cada hogar, debe proceder al registro individual en el sistema de información virtual dispuesto.

El registro digital de los hogares es tarea y responsabilidad exclusiva de la entidad territorial, por lo cual el sistema de información no estará habilitado para el ingreso de información directamente por parte del hogar. En ese sentido, para cumplir con la tarea del registro, la entidad territorial tiene que delegar un personal que alimente el sistema de información, quien contará con un usuario y contraseña previamente asignados.

Al ingresar al sistema de información, cada funcionario (o delegado) de la entidad territorial debe seleccionar una de las zonas priorizadas, en las cuales se ubica el inmueble en el que habita el postulado. Dichas zonas deben encontrarse alimentadas en el sistema.

A continuación, el funcionario o delegado de la entidad territorial debe diligenciar los campos:

Para el miembro 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. Deben diligenciarse los campos de identificación con código catastral exacto y el nombre del propietario privado (si lo conoce).

Como resultado de lo anterior y con el cargue individual de cada uno de los documentos soporte requeridos, el sistema de información genera automáticamente un documento (Formulario de Inscripción) que debe ser firmado bajo la gravedad de juramento por el hogar.

#### 7.2.2.1 FORMULARIO DE REGISTRO DEL HOGAR

El formulario de inscripción es un documento que se genera de forma automática, a partir de los documentos y la información provista por el hogar, al momento de la postulación. Una vez se diligencie toda la información, el sistema de información genera el documento del formulario. Este debe ser impreso por el funcionario, quien debe verificar que todos los miembros del hogar mayores de edad lo firmen y que el miembro cabeza de hogar y los testigos (cuando aplique) registren su huella dactilar.

Posteriormente, se debe 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; autorizar la categorización, diagnóstico, obras y respectivo seguimiento; y 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 funcionario o delegado debe adjuntar los documentos enunciados en el numeral 7.2.1., por separado, en el formato solicitado en el sistema de información, así como una copia del formulario firmado por el hogar. Una vez sea ingresada la información solicitada, se obtiene de forma automática un mensaje que informa si el registro fue exitoso.

Nota: En todo caso, la entidad territorial debe adquirir el compromiso de responder por la veracidad de la información y documentación que sea suministrada.

### 7.2.3 CRUCE DE BASES DE DATOS

Para la habilitación de los hogares, el MVCT por medio de la subdirección de subsidio familiar de vivienda debe verificar las siguientes condiciones habilitantes:

Tabla 1: 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 el hogar no haya sido beneficiario del SFV salvo la modalidad de adquisición, mejoramiento o arrendamiento efectivamente aplicado al menos 10 años antes de la postulación al programa Casa Digna, Vida Digna. | Base de subsidios otorgados por entidades del orden nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Que los postulantes no sean propietarios de otra vivienda en el territorio nacional.                                                                                                                               | La identificación de todos los miembros del hogar postulante debe estar asociada máximo a la propiedad de un (1) bien inmueble en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro en la cual se realizará el mejoramiento. Para esto debe relacionarse el documento de todos los miembros, de modo que el hogar no figure como propietario de más de un (1) inmueble. |
| Que el valor catastral del inmueble postulado no supere el tope de la Vivienda de Interés Social (VIS).                                                                                                            | 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)                                                                                                                                            |
| Que el hogar tenga ingresos inferiores a 4 SMLMV.                                                                                                                                                                  | De conformidad con el artículo 2.1.1.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015. Será la entidad territorial quien certifique esta información.                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Los postulantes deben ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma | La entidad territorial verificará la información pertinente para la postulación y el MVCT verificará el cumplimiento de estos requisitos en el proceso de cruce. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Nota: En el caso que alguno de los miembros del hogar que se está postulando, reporte un cruce con las bases de datos, este mismo tendrá la posibilidad de subsanar la situación; por lo anterior deberá dirigirse a la entidad que lo reporta (Caja de Compensación, Superintendencia de Notariado y Registro, IGAG, Forec, Inurbe, demás) y requerir la aclaración. Posteriormente, tendrá que solicitar con el soporte respectivo la desmarcación del cruce ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 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 45 días hábiles contados a partir de la expedición del proceso que los cruza, para efecto de subsanaciones, en caso tal que no se realice en este plazo, el hogar deberá iniciar nuevamente el registro y postulación al programa.

#### 7.2.4. PUBLICACIÓN DEL LISTADO DE HABILITADOS

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

#### 7.2.5. SUBETAPAS Y ESTADOS DE LA POSTULACIÓN

Desde la postulación hasta la asignación del subsidio familiar de vivienda en modalidad de mejoramiento, los hogares deben pasar por tres subetapas así:

Tabla 2: subetapas y estados relacionados

| Sub etapa      | En Proceso               | Estado                                            |                                      |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                |                          | Favorable                                         | Desfavorable                         |
| 1) Postulación | En Cruce                 | Habilitado                                        | No habilitado                        |
| 2) Diagnostico | En Diagnostico           | Vivienda Diagnosticada o con diagnostico efectivo | Vivienda con Diagnostico no efectivo |
| 3) Asignación  | En proceso de asignación | Asignado                                          | No asignado                          |

En cada subetapa 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 subetapa del proceso de manera favorable podrá pasar a la siguiente en el orden estrictamente presentado en la tabla No. 2.

##### 7.2.5.1. SUBETAPA DE POSTULACIÓN

El hogar postulante es cruzado en las bases de datos establecidas, para verificar el

cumplimiento de los criterios habilitantes obligantes en el marco del programa "Casa Digna, Vida Digna". En caso de que no se tengan reportes, su estado será favorable y se denominará; "habilitado" lo que significa que ha cumplido con los requisitos habilitantes dispuestos en el Decreto 1077 de 2015, por lo que su vivienda podrá ser categorizada tabla No. 4.

El caso desfavorable se denomina; "no habilitado", el cual implica que el hogar deberá subsanar los rechazos del proceso de cruce en bases de datos, ante la(s) entidad (es) que lo reporta(n) para poder tener continuidad. De no hacerlo se confirma el rechazo y termina el proceso para el mismo.

#### 7.2.5.2. SUBETAPA DE DIAGNÓSTICO

Implica que las viviendas de los hogares que han llegado a esta subetapa, serán revisadas técnicamente por parte de ejecutores, aprobadas por interventores con el fin de identificar y establecer la categoría y diagnóstico de la misma. (tabla 3).

El estado favorable es "Vivienda diagnosticada o con diagnostico efectivo", que identifica un hogar habilitado que ha cumplido desde el punto de vista técnico (Podrá ser mejorada), por lo que se dará continuidad a la asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda.

El caso desfavorable se denomina "Vivienda con diagnóstico no efectivo", que identifica un hogar NO apto para diagnóstico, esto es, que la vivienda no cumple con los criterios técnicos establecidos y no podrá ser mejorada, lo que significa que la vivienda no es susceptible de mejoramiento, ya sea porque no requiere de ninguna de las mejoras detalladas en el numeral 7.5.16 (ver Tabla 5), o porque la solución habitacional del hogar no aplica para mejoramiento sino construcción de una vivienda en sitio propio.

#### 7.2.5.3. SUBETAPA 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 denomina: "asignado", el cual significa que se ha expedido el acto administrativo de asignación del subsidio familiar de vivienda en modalidad de mejoramiento, y la información del hogar se encuentra lista para dar traslado a los contratistas que ejecutarán las obras.

El estado desfavorable se denomina "no asignado", el cual significa que el hogar es rechazado pues ha manifestado desistir del proceso, o se han presentado novedades que impiden la asignación del subsidio.

Estas novedades pueden ser la renuncia, muerte de alguno de los miembros, pérdida de ejecutoriedad, falsedad en la documentación, entre otras. Estas situaciones deben ser registradas e informadas en el sistema de información por el personal designado por la entidad territorial, las cuales deben ser reportadas por el Prestador de asistencia técnica al MVCT.

Nota 1: En cualquier subetapa anterior a "asignado" los beneficiarios pueden "desistir voluntariamente" a la continuación del proceso o al beneficio obtenido, mediante

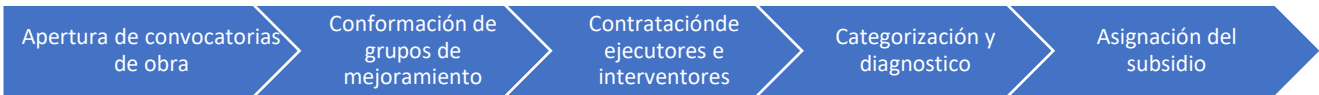
comunicación suscrita por los miembros mayores de edad solicitantes del subsidio, esta comunicación debe presentarse ante FONVIVIENDA y las demás entidades otorgantes, antes de la firma del acta de inicio de obras. De presentarse de forma posterior al inicio de las obras deberá realizarse la restitución del subsidio con la indexación causada de conformidad con el cálculo del IPC.

Nota 2: En la postulación, todo hogar que inicie el proceso y no complete el registro, se reportará con estado "Registro Incompleto", no será parte de ninguna subetapa. Solo podrá ser considerado como postulante cuando complete en debida forma la inscripción en la plataforma dispuesta para el ingreso al programa.

### 7.3. FORMULACIÓN DE PROYECTOS

La tercera etapa comienza con la publicación de las convocatorias a los ejecutores e interventores y finaliza con la asignación del subsidio. El producto de esta etapa consiste en la definición de los hogares que serán beneficiarios del SFV, para lo cual es necesario contar con la categorización y diagnóstico aprobados por el interventor y avalados por el Prestador de asistencia técnica.

Esta etapa está compuesta por 5 subetapas que se relacionan a continuación:



#### 7.3.1. APERTURA DE CONVOCATORIAS DE OBRA

La apertura de las convocatorias de obra no está condicionada a la conclusión de la etapa de postulación de hogares, que se determina a partir de la publicación del listado de hogares habilitados (numeral 7.2.5); pero sí debe hacerse posterior a la etapa 1, la suscripción de los convenios interadministrativos, descrita en el numeral 7.1.2.

En esta subetapa el Prestador de asistencia técnica del programa debe llevar a cabo las siguientes actividades, en el siguiente orden:

- Elaborar los estudios previos y términos de referencia para la contratación de los ejecutores e interventores.
- Solicitar la aprobación de los términos de referencia ante el órgano competente del Fideicomiso y la posterior publicación de estos, por parte de la sociedad fiduciaria.
- Evaluación de las propuestas (aspectos jurídicos, técnicos y financieros) de acuerdo a los términos de referencia.
- Elaboración de un informe de evaluación con orden de elegibilidad para la selección de los ejecutores e interventores por parte del órgano competente del Fideicomiso.

En esta sub etapa, la sociedad fiduciaria debe trasladar las propuestas de los proponentes al Prestador de asistencia técnica del programa, quien deberá presentar un informe

detallado de la evaluación realizada, es decir, efectuará la verificación de los requisitos habilitantes para la participación del proceso y la evaluación del factor de escogencia, determinando el orden de elegibilidad de conformidad con la evaluación efectuada. Este informe debe ser presentado ante la sociedad fiduciaria y es la herramienta para la selección de los ejecutores e interventores.

Paralelamente, la entidad territorial debe llevar a cabo la postulación de los hogares, toda vez que, previo a la suscripción del acta de inicio de los contratos con los ejecutores e interventores seleccionados, es necesario el listado de hogares habilitados, el cual marca la conclusión de la etapa de postulación de hogares.

El MVCT y/o FONVIVIENDA debe informar la fecha límite para la recepción del listado de hogares habilitados, los cuales pasan a la sub etapa de categorización y diagnóstico.

Con esto, es posible pasar a la conformación de los grupos de mejoramiento que los define el Prestador de asistencia técnica del programa e inicio del proceso de categorización y diagnóstico.

Nota: El informe de evaluación y asignación de puntaje (orden de elegibilidad) elaborado por el Prestador de asistencia técnica del programa debe contemplar la idoneidad de los proponentes para la ejecución de la categorización, diagnósticos y desarrollo de las obras.

### 7.3.2. CONFORMACIÓN DE GRUPOS DE MEJORAMIENTO

Posterior a la publicación del listado de hogares habilitados por zona priorizada, el Prestador de asistencia técnica del programa debe conformar grupos de hogares que han sido habilitados para el programa.

Debe aclararse que la conformación de los grupos puede variar y en cualquier momento, la entidad territorial puede sustituir los hogares que por algún motivo desistan de participar en el programa, o para los cuales se haya imposibilitado la asignación.

Estos grupos deben presentarse a los ejecutores e interventores seleccionados, para categorización, diagnóstico y desarrollo de obras.

### 7.3.3. CONTRATACIÓN DE EJECUTORES E INTERVENTORES

Posterior a la evaluación de las propuestas de ejecutores e interventores por parte del Prestador de asistencia técnica, el órgano competente del patrimonio autónomo constituido para el programa debe seleccionar la mejor propuesta teniendo en cuenta el orden de elegibilidad señalado por el Prestador de asistencia técnica, para posteriormente, informar a la sociedad fiduciaria que adelante la suscripción de los contratos de obra e interventoría.

Nota: Cuando sea necesario, se podrán realizar contrataciones de manera separada para el desarrollo de la categorización, diagnóstico y la ejecución de las obras de mejoramiento, con sus respectivas interventorías.

Los contratos suscritos deberán contener como mínimo los siguientes amparos:

Para ejecutores:

- a. Cumplimiento por el 30% del valor del contrato y con vigencia igual a la del contrato y seis (6) meses más.
- b. Estabilidad y calidad de la obra por un valor asegurado equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de los proyectos de mejoramiento, y con una vigencia de un (1) año contado a partir de la suscripción del certificado de existencia por las partes.
- c. Pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal empleado por el contratista para la ejecución del contrato, por un valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor estimado del mismo, con vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.
- d. Calidad de los elementos suministrados, este amparo deberá garantizarla calidad de los elementos suministrados y/o instalados en la obra ejecutada por el contratista y cubrirá la totalidad de los perjuicios que se ocasionen. La garantía se deberá constituir por un valor equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del contrato y tener una vigencia equivalente a la del contrato y un (1) año más.
- e. Responsabilidad civil extracontractual que se pueda generar por la celebración y ejecución del presente contrato, por un valor asegurado equivalente al veinte por ciento (20%) del valor estimado del contrato vigente por el plazo del contrato y cuatro (4) meses más.

Para interventores:

- a. Cumplimiento del contrato por el 30% de su valor y con vigencia igual a la del contrato y seis (6) meses más.
- b. Estabilidad y calidad de la obra: por un valor asegurado equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de los proyectos de mejoramiento, y con una vigencia de un (1) año contado a partir de la suscripción del certificado de existencia por las partes.
- c. Pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal empleado por el contratista para la ejecución del contrato, por un valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor estimado del mismo, con vigencia igual a la del contrato y tres (3) años más.
- d. Responsabilidad civil extracontractual que se pueda generar por la celebración y ejecución del presente contrato, por un valor asegurado equivalente al treinta por ciento (30%) del valor estimado del contrato y con vigencia igual a la de la duración del contrato y cuatro (4) meses más.

#### 7.3.4. CATEGORIZACIÓN Y DIAGNOSTICO

La categorización consta de la visita inicial a las viviendas a cargo del ejecutor y el interventor, la cual consiste en la identificación del estado de la vivienda del hogar habilitado. El resultado de esta visita es la categorización de la intervención, que debe detallar: si la vivienda es objeto de mejoramiento o no.

Tabla 3: categorías de las viviendas<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Fuente: Decreto 1077 de 2015.

| Categoría | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I         | Viviendas cuya intervención no es estructural y requiere mejoras locativas.<br><br>Estas intervenciones no requieren licenciamiento.                                                                                                                          |
| II        | Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y estas últimas pueden desarrollarse sin necesidad de efectuar previamente la intervención estructural.                                                                             |
| III       | Viviendas que requieren una intervención estructural y mejoras locativas, y la intervención estructural que puede incluir mitigación de vulnerabilidad sísmica debe efectuarse previo a las mejoras locativas. Estas intervenciones requieren licenciamiento. |

Si en esta visita inicial se reporta que la vivienda, no cuenta con disponibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado (prestados por sistemas convencionales o no convencionales), no cuenta con vías de acceso (pavimentadas o no pavimentadas), el predio no cumple con los usos del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), o se presenta cualquier otra circunstancia que sea debidamente justificada por el ejecutor y el interventor, la vivienda no será susceptible de mejoramiento.

#### 7.3.4.1. PROCEDIMIENTO PARA LA CATEGORIZACIÓN

La categorización es el procedimiento técnico, que define la continuidad o no de la vivienda hacia el mejoramiento dependiendo de la categoría. Por lo anterior, el interventor aprobará o no y el Prestador de asistencia técnica avalará el procedimiento del interventor en su calidad de supervisor del mismo. Las viviendas que logran una categorización aprobada siempre serán objeto de diagnóstico y el mismo deberá ser efectivo. Lo anterior teniendo en cuenta que, con la aprobación y aval el interventor y el Prestador de asistencia técnica, corroboran el estado de la vivienda óptimo para la categoría respectiva. Las actividades de obra o intervenciones a realizar en las viviendas serán acorde con lo estipulado en el artículo 2.1.1.7.9 del Decreto 1077 de 2015, relacionados en el numeral 6.3.4. del presente manual.

En todo caso la categorización deberá ser aprobada por la interventoría y validada por el Prestador de asistencia técnica del programa.

Los formatos para esta actividad serán puestos a disposición de ejecutores e interventores contratados por parte de la sociedad fiduciaria.

Nota: El ejecutor o interventor podrá modificar los formatos, previa aprobación del Prestador de asistencia técnica del programa y ajustarlos a las condiciones locales o las determinaciones que tomen en conjunto.

#### 7.3.4.2. DIAGNÓSTICO DEL HOGAR.

El diagnóstico del hogar se trata de la propuesta técnica con las características de obra a

desarrollar, realizadas por el ejecutor y aprobadas por el interventor. El diagnóstico incluye: levantamiento arquitectónico de la vivienda a mejorar, propuesta de mejoramiento, presupuesto de obras, cronograma de actividades y demás de acuerdo con los requerimientos del prestador de asistencia técnica para la ejecución del mejoramiento.

Ahora bien, posterior a la aprobación de la categorización y diagnóstico por parte del interventor y aval del Prestador de asistencia técnica se expedirá el acto administrativo de asignación del subsidio familiar de vivienda en modalidad de mejoramiento al hogar.

Una vez emitida la resolución de asignación, los ejecutores procederán a la ejecución de las obras, las cuales deberán ser aprobadas por el interventor, y avaladas por el prestador de asistencia técnica.

### 7.3.5 ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO

Posterior al informe del Prestador de asistencia técnica de las categorizaciones avaladas, se llega a la asignación del subsidio familiar de vivienda en modalidad de mejoramiento, la cual, se da con recursos de Fonvivienda hasta por 18 SMMLV.

El número de cupos por proyecto será hasta la disponibilidad de recursos que informe el órgano competente del Patrimonio Autónomo “Casa Digna, Vida Digna”, para lo cual el Prestador de asistencia técnica, una vez realizado el ejercicio de costos del proyecto, determinará el número estimado de hogares a asignar.

Nota1: 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.

Nota 2: 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.

## 7.4. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS



### 7.4.1. FORMULACIÓN DE DIAGNÓSTICO Y ACTA DE INICIO

El ejecutor deberá proceder a la elaboración y presentación del diagnóstico para aprobación del interventor y posterior aval del Prestador de asistencia técnica del programa.

#### 7.4.1.1. DIAGNÓSTICO

El diagnóstico consiste en la identificación de las carencias de las viviendas y la propuesta arquitectónica de mejoramiento a través de soluciones técnicas, acompañada de un acta de concertación por la aceptación de las actividades suscrita entre el ejecutor, interventor y el hogar.

Para la aprobación del diagnóstico, el ejecutor deberá presentar al interventor los siguientes documentos para cada vivienda, en el nivel de detalle especificado por el Prestador de asistencia técnica del programa:

Categorización de la vivienda.

Levantamiento técnico arquitectónico.

Propuesta técnica del mejoramiento.

Presupuesto de obras a desarrollar de toda la vivienda.

Priorización de las obras según el cuadro de actividades.

Fecha de inicio y finalización de obras de mejoramiento.

Acta de concertación suscrita por el hogar, el ejecutor, el interventor, donde se evidencia la priorización de las actividades de obra a ejecutar.

El interventor evaluará la propuesta, por lo que deberá aprobar, descartar o emitir observaciones a los ejecutores mediante comunicación escrita. Una vez se tenga el concepto final del interventor, este debe presentar el resultado de la evaluación de la propuesta al Prestador de asistencia técnica del programa, a través del mecanismo que este último determine.

El Prestador de asistencia técnica del programa debe validar que el interventor haya remitido la información de los hogares diagnosticados, en los términos establecidos en los respectivos contratos.

#### 7.4.1.2. DIAGNÓSTICO PARA VIVIENDAS CATEGORÍA I

En estas viviendas, las obras deben enmarcarse en la modalidad de mejoras locativas. El ejecutor debe describir las necesidades del hogar con las condiciones por subsanar enunciadas en la tabla 5 y bajo las definiciones que le preceden. De acuerdo con esta descripción, debe presentar la propuesta técnica de los mejoramientos de obras a desarrollar, atendiendo la priorización establecida en la misma tabla.

Cabe anotar que para esta categoría se debe diligenciar el formato de inspección domiciliaria para mejoramiento locativo.

#### 7.4.1.3. DIAGNÓSTICO PARA VIVIENDAS CATEGORÍA II

En estas viviendas el ejecutor ha identificado necesidades de tipo locativo y de mitigación del riesgo estructural. En estos casos, para determinar en qué modalidad de intervención se deben enmarcar las obras, se debe realizar una priorización entre las obras tendientes a mejorar las condiciones de habitabilidad y las que busquen disminuir progresivamente el

estado de vulnerabilidad sísmica de la vivienda.

Para lo anterior, se deberá tener en cuenta la participación del hogar mediante acta de concertación, la cual, también firmará el ejecutor e interventor.

7.4.1.4. DIAGNÓSTICO PARA VIVIENDAS CATEGORÍA III

Son viviendas para las cuales el ejecutor ha identificado una necesidad estructural inaplazable, que debe ser subsanada antes de llevar a cabo cualquier otra intervención. Las obras deben enmarcarse en la modalidad de mejoras estructurales (ver Tabla 4). Para la determinación de las obras a desarrollar, el ejecutor debe realizar un peritaje técnico. En cualquier caso, las obras deben corresponder con las modalidades de intervención asociadas a cada categoría y no sobrepasar los topes del subsidio establecidos en la Tabla 4.

7.4.1.5. MODALIDADES DE INTERVENCIÓN

Las modalidades de intervención se determinan con base en la categorización de las viviendas y son la base para definir las obras a desarrollar. Estas modalidades se dividen entre mejoras locativas y mejoras estructurales. Para la estructuración del diagnóstico, el ejecutor debe tener en cuenta el tope del subsidio asignado, que está definido para cada categoría así:

Tabla 4: categoría, modalidad de intervención y valor máximo del subsidio

| Categoría | Modalidad de intervención | Valor máximo subsidio (SMMLV) |
|-----------|---------------------------|-------------------------------|
| I         | Locativa                  | 12                            |
| II        | Locativa                  | 12                            |
|           | Estructural               | 18                            |
| III       | Estructural               | 18                            |

Nota: Los valores corresponden al monto a asignar por parte del Ministerio de vivienda Ciudad y Territorio- Fonvivienda, de conformidad con lo expuesto en el numeral 5 del presente.

7.4.1.6. 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.

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

Tabla 5: 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 de condiciones por subsanar y obras asociadas:

Acceso inadecuado a servicios públicos:

\*Construcción y/o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias: Inspección por parte del ejecutor, 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 ejecutor, 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 ejecutor, 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 ejecutor, 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 ejecutor, 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 y, 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 ejecutor, 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 ejecutor, de las condiciones en que se encuentran las puertas y ventanas de la vivienda por efectos de deterioro y seguridad, con el fin de realizar reparaciones o cambios.

Nota: 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.

Nota: El ejecutor debe llegar a un acuerdo con los posibles beneficiarios, por medio de un acta de concertación, en la que se determine el orden de priorización de las actividades de acuerdo a las necesidades del hogar. Por lo anterior, no es necesario ejecutar las obras en el orden planteado por la Tabla 5, y las mismas pueden combinarse entre sí, de acuerdo con la concertación realizada entre el hogar y el ejecutor, validada por el interventor.

Nota: 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.

Nota: Las viviendas de la categoría I y II pueden ser mejoradas a través de estas obras.

#### 7.4.1.7. 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 7.4.1.1.3. 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, el ejecutor debe:

- a. Diligenciar el formato de peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción, 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.
- b. Elaborar la propuesta de mejoramiento para la vivienda.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.

#### 7.4.1.8. VISITAS DE CHEQUEO

Una vez elaborado el diagnóstico por parte del ejecutor con aprobación del interventor, el Prestador de asistencia técnica del programa realizará la visita de chequeo, a cada una de las viviendas. Lo anterior, con el fin de constatar que la categorización y el diagnóstico es

el indicado y el diagnóstico concuerda con el estado y necesidades de la vivienda.

Nota: Si como resultado de la visita de chequeo se evidencian inconsistencias, el Prestador de asistencia técnica del programa informará al interventor las observaciones respectivas, las cuales deben ser subsanadas por los actores competentes en un plazo establecido por medio de la relación contractual.

Una vez el diagnóstico sea declarado como efectivo por parte del prestador de la asistencia técnica, se podrá dar paso a la suscripción del acta de inicio de la intervención de la vivienda.

#### 7.4.1.9. ACTA DE INICIO

Es el documento suscrito entre el ejecutor, el interventor y el hogar beneficiario, mediante el cual se da inicio a las actividades de ejecución de las obras para el mejoramiento de la vivienda. El Prestador de asistencia técnica del programa debe verificar que las actas de inicio se encuentren alimentadas en el sistema de información dispuesto.

El acta de inicio indicará fechas de inicio y terminación de las obras para el control efectivo de las actividades a realizar por las partes.

#### 7.4.2. VISITAS DE SEGUIMIENTO

Las visitas de seguimiento están a cargo del interventor y deben realizarse de forma regular y permanente, para el control de las actividades de obra.

Producto de las visitas y de manera mensual, como requisito para el pago, el interventor debe presentar al Prestador de asistencia técnica del programa los informes de avance de obra; en los cuales debe incluir registro fotográfico de las actividades y cantidades de obra ejecutadas. El Prestador de asistencia técnica del programa debe comunicar estos avances al órgano competente del patrimonio autónomo para que este autorice el pago al interventor.

#### 7.4.3. ACTA DE RECIBO DEL MEJORAMIENTO

Cuando el ejecutor informe al interventor la terminación de las obras, este debe realizar una visita final a la vivienda mejoradas. El producto de esta visita es la aprobación o emisión de observaciones frente a las obras.

Si las obras son aprobadas por el interventor, este debe suscribir un acta de recibo con el hogar y el ejecutor. Si no es el caso, el interventor debe fijar los plazos para la subsanación de las observaciones presentadas.

Para pasar a la visita de verificación del mejoramiento a cargo del Prestador de asistencia técnica del programa descrita en el numeral 7.4.4, el acta de recibo debe estar alimentada en el sistema de información dispuesta por el Prestador de asistencia técnica del programa.

#### 7.4.4. VISITA DE VERIFICACIÓN DEL MEJORAMIENTO

La visita de verificación a cada vivienda está a cargo del Prestador de asistencia técnica del programa, ejecutor e interventor y debe programarse posterior al recibo de obra por parte del interventor, dentro de los plazos y términos establecidos en los contratos de obra e interventoría.

Como producto de la visita de verificación de obra, el Prestador de asistencia técnica del programa debe emitir un certificado de existencia del mejoramiento, en el que se determine que el mismo se encuentra totalmente terminado, que la obra ejecutada tiene concordancia con el diagnóstico y está acorde con el acta de entrega y recibo a satisfacción suscrito por el ejecutor y el hogar beneficiario.

Si el resultado es favorable, se procede a la emisión del certificado de existencia por parte del Prestador de asistencia técnica del programa. En caso contrario, se deben informar las observaciones al interventor, las cuales deben ser subsanadas por el ejecutor, revisadas por el interventor y validadas por el Prestador de asistencia técnica en los plazos establecidos.

Nota: En caso de que el hogar beneficiario se niegue a firmar el acta de recibo de obra, esta podrá ser firmada por el ente territorial.

### 7.5. CIERRE DE PROYECTOS

#### 7.5.1. CERTIFICADO DE EXISTENCIA

Este es un documento suscrito entre el ejecutor, interventor y Prestador de asistencia técnica, en el cual se certifica la terminación de las obras, la concordancia con el diagnóstico y con el acta de entrega de recibo a satisfacción, suscrita entre el interventor, el ejecutor y el hogar beneficiario, este documento debe incluir registro fotográfico del antes y el después de las obras.

#### 7.5.2. LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO

El subsidio familiar de vivienda en modalidad de mejoramiento se entenderá legalizado para FONVIVIENDA, con el documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda y el certificado de existencia de la obra de mejoramiento, suscrito por ejecutor, interventor y Prestador de asistencia técnica, posterior a este proceso, para el cobro de recursos, el ejecutor debe presentar el mencionado certificado de existencia ante la sociedad fiduciaria, quien emite la autorización del giro de los recursos por el cien por ciento (100%) del valor total del presupuesto ejecutado en el mejoramiento.

Nota: Si fuese necesaria la declaración de mejoras, los trámites deben surtirse en los plazos que establezca la entidad territorial, quien tiene la responsabilidad de monitorear la efectiva realización de estos.

### 7.5.3. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

La liquidación de los contratos de obra se da posterior a la suscripción de la totalidad de los certificados de existencia de mejoramiento de las viviendas que conforman el proyecto asignado al ejecutor.

## 8. ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

Corresponde al trabajo de relación personal continua, relativamente duradera, realizado por entidades del sector público y/o privado, que debe realizarse desde la postulación hasta la entrega de la solución habitacional a los hogares beneficiarios de los proyectos del Programa Casa Digna, Vida Digna, en la modalidad de mejoramiento de vivienda. El acompañamiento brindado tiene dos etapas que se describen a continuación:

### 8.1. PRIMERA ETAPA

La primera etapa consiste en la caracterización social de la zona donde se desarrollarán los proyectos habitacionales, la postulación de hogares que habitan en esta, y de ser necesario, la priorización de la población sujeta de atención, durante esta etapa, es tarea exclusiva de las entidades territoriales establecer los mecanismos y responsables del acompañamiento social.

Las actividades de esta etapa deben incluir la socialización del esquema del programa con los hogares que habitan en las zonas priorizadas por la entidad territorial. Esto debe hacerse por medio de encuentros comunitarios, en cada zona, en los que se informe a los hogares respecto a:

Los canales y documentación requerida para la postulación al SFV, así como las condiciones habilitantes y excluyentes del programa.

El alcance de las obras: la variabilidad del monto de subsidio asignado, la priorización de las obras establecida y la necesidad de una categorización, y un diagnóstico para llegar a la asignación.

Los plazos de postulación, contratación y ejecución de obras.

La eventual presencia del personal designado por el Prestador de asistencia técnica del programa, ejecutor e interventor en la zona priorizada.

Explicación (social y comunitaria) del proceso de diagnóstico. Tiempos, necesidades a identificar y determinantes para la asignación del subsidio.

Así mismo, la entidad territorial debe establecer un punto de atención exclusivo, de fácil acceso, para los potenciales beneficiarios del SFV, en el que se deben aclarar inquietudes y consignar compromisos del programa.

En este proceso de socialización y capacitación respecto al programa, la entidad territorial puede solicitar la orientación del MVCT, por lo que será su tarea liderar y establecer los canales para cumplir con los objetivos mencionados.

En todo caso, para la postulación y asignación del SFV las entidades territoriales deben garantizar porcentajes mínimos de cupos para hogares con criterios de enfoque diferencial

dentro de los que deberán estar incluidos como mínimo la población víctima de desplazamiento forzado, las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, las trabajadoras del sector informal y las madres comunitarias. Estos porcentajes deben ser fijados por el MVCT mediante acto administrativo.

Adicionalmente, para la priorización de beneficiarios, las entidades territoriales deben aplicar los criterios mínimos de priorización establecidos por FONVIVIENDA en el convenio que se suscriba para el efecto del programa.

## 8.2. SEGUNDA ETAPA

La segunda etapa va desde la identificación de los hogares habilitados por zona hasta la entrega del mejoramiento de la vivienda. Esta etapa tiene diferentes actividades asociadas, dependiendo del período en el que se encuentre el proyecto (antes del inicio de obras, durante la obra y al momento de la entrega).

Las actividades de esta etapa buscan contribuir a la prevención, mitigación y compensación de los impactos negativos (o potencialización de los impactos positivos) de las obras. Igualmente, se busca el empoderamiento de los mejoramientos por parte del hogar, y, por ende, la sostenibilidad de las mejoras ejecutadas.

En este punto es tarea de la entidad territorial coordinar las actividades de acompañamiento social, para lo cual puede solicitar la participación del MVCT, el Prestador de asistencia técnica del programa, los ejecutores e interventores en cualquier momento. (se definirá un plan de trabajo conjunto aprobado entre las partes con cronograma definido para el seguimiento adecuado, se definirá la creación de una mesa técnica de vivienda en el territorio)

### 8.2.1. ANTES DEL INICIO DE OBRAS

Este período va desde la identificación de hogares habilitados hasta la asignación del subsidio. En este proceso, se deben llevar a cabo las siguientes tareas:

Diagnóstico de la zona de influencia de las obras. Debe incluir la identificación de los predios a diagnosticar y las características socioculturales de los hogares que allí habiten.

Planear la realización de un foro de inicio, un foro de seguimiento y un foro de finalización de las obras con la participación de los ejecutores e interventores, la administración local, los beneficiarios y demás personas y entidades relacionadas con el proyecto. En este espacio los beneficiarios del proyecto, ejecutores, interventores y administración local pueden suministrar información, resolver inquietudes, plantear observaciones y recomendaciones y llegar a acuerdos y compromisos relacionados con el desarrollo del contrato, los cuales quedan registrados en un acta elaborada por el coordinador de los foros.

Los productos de los encuentros mencionados son: (i) acta de cada uno de los foros donde se plantean las conclusiones, acuerdos, compromisos y recomendaciones, (ii) registro fotográfico tanto de los foros como del avance en la ejecución del proyecto (iii) acta de conformación del grupo de beneficiarios (posterior a los diagnósticos) (iv) fichas con

seguimiento periódico a las observaciones planteadas por las personas y entidades vinculadas al proyecto.

Nota: Las solicitudes de apoyo a los ejecutores, interventores, Prestador de asistencia técnica del programa y MVCT en las actividades enmarcadas en este numeral se limitan al suministro de información y eventual asistencia a los eventos. La coordinación de los encuentros es tarea de la entidad territorial.

#### 8.2.2. INICIO DE OBRAS

Con el fin de informar a la comunidad el inicio de las obras, se debe realizar un encuentro en un punto central de la zona de influencia del proyecto, donde se garantice la convocatoria y la asistencia de la comunidad beneficiaria. El contenido de las presentaciones debe establecer como mínimo la siguiente información:

Objetivos de la reunión

Objeto de los contratos de obra e interventoría.

Responsables de la ejecución: ejecutores e interventores.

Ubicación de la(s) zona(s) a intervenir (plano de localización)

Beneficios de la obra

Proceso constructivo con cada uno de sus componentes (cronograma tipo de actividades).

Impactos que pueden generarse y mecanismos de mitigación.

Actividades de gestión social a realizar: reuniones con la comunidad, recorridos, capacitaciones, entre otras)

Coordinación con entidades locales

Funcionamiento de puntos de atención a la comunidad (ubicación, horarios de atención, profesional a cargo).

Dudas e inquietudes.

Compromisos.

Se creará un comité ciudadano de obra, de no más de siete (7) miembros de familias beneficiarias del programa. Entre estos siete miembros, se podrán, eventualmente, tener la presencia de uno o dos miembros de la comunidad perteneciente a grupos comunitarios.

Es responsabilidad de la entidad territorial brindar la información del encuentro (fecha y lugar de reunión) de forma pertinente y con suficiente anticipación a los actores involucrados en el proyecto (MVCT, Prestador de asistencia técnica del programa, comunidad, ejecutores e interventores). Se compartirá con la entidad territorial, por parte del MVCT, el manual de imagen corporativa y diseño adecuado de publicidad externa o de material POP para las convocatorias y desarrollo de reuniones y eventos comunitarios liderados por la entidad territorial y el MVCT.

La entidad territorial debe informar por un medio de amplia difusión a las comunidades los siguientes aspectos: el inicio de las obras, el tiempo de duración, los datos de la oficina de atención a la comunidad, datos del profesional social responsable, dirección, barrio, teléfono, email, días, horarios de atención y el trámite de atención a la comunidad.

Los espacios logísticos sugeridos para las reuniones con la comunidad deben ser en lo

posible de fácil traslado, central, que no requiera de sistema de transporte, que garantice lo mínimo de atención a la reunión, amplio, con sillas y con adecuada visibilidad

Nota: Las solicitudes de apoyo a los ejecutores, interventores, Prestador de asistencia técnica del programa y MVCT en las actividades enmarcadas en este numeral se limitan al suministro de información y eventual asistencia a los eventos. La coordinación de los encuentros es tarea de la entidad territorial.

### 8.2.3. DURANTE LA OBRA

Los ejecutores deben realizar las reuniones que den cuenta del avance de obra que sean solicitadas de manera (verbal o escrita) por parte de la ciudadanía a través de las veedurías ciudadanas, las autoridades municipales y/o los organismos de control.

Las reuniones de avance de obra tienen por objeto realizar seguimiento a las obras y al cumplimiento de las obligaciones, así como informar a la comunidad el estado de la obra civil y los posibles impactos generados a la ciudadanía.

En los casos que el tipo de obra lo amerite, a consideración del profesional social designado por la entidad territorial para el proyecto, se podrá aprovechar este espacio para la realización de capacitaciones en temas relacionados con buenas prácticas en el manejo del agua y el alcantarillado, redes eléctricas o mantenimiento y sostenibilidad de las mejoras.

Adicionalmente, a partir de la fecha en que se dé inicio a las obras, se debe brindar un espacio físico de atención a la comunidad, la cual debe ser atendida por el profesional del área social de la entidad territorial, quien debe tener acceso a la información de la ejecución de las obras. Esto es responsabilidad de la entidad territorial.

Este punto debe contar con un pendón informativo del programa, estar equipado cómodamente para ofrecer un buen servicio a la comunidad y con un espacio mínimo para reuniones de comités, veedurías ciudadanas, etc.

Los días y horarios de atención se deben establecer mediante consenso con los líderes comunitarios representativos de la zona priorizada, teniendo en cuenta la disponibilidad de tiempo de la comunidad. Estos acuerdos se deben mantener hasta que se culminen las obras.

El punto de atención a la comunidad se debe mantener en funcionamiento desde el inicio de la ejecución de la obra física hasta la fecha de firma del acta de entrega y recibo a satisfacción.

De todas las consultas generadas en los puntos de atención se deben presentar informes mensuales con su respectivo trámite y solución.

La entidad territorial debe garantizar que el contratista cumpla con un plan de manejo para el ruido, que debe socializar con el personal de mano de obra y comunidad. Es tarea de la entidad territorial capacitar a los ejecutores acerca de la manipulación de los residuos y escombros que se generen del descapote, excavaciones, demoliciones u otros; todo

enfocado al cuidado y protección del medio ambiente.

Nota: Los ejecutores deben participar activamente de los encuentros, solucionando inquietudes comunes o atendiendo a los llamados que haga la comunidad a través del personal social designado por la entidad territorial.

Nota: Las solicitudes de apoyo al Prestador de asistencia técnica del programa y al MVCT en las actividades enmarcadas en este numeral se limitan al suministro de información y eventual asistencia a los eventos. La coordinación de los encuentros es tarea de la entidad territorial.

#### 8.2.3.1. INTERFERENCIAS DURANTE LA OBRA

En este punto, se requiere del trabajo conjunto entre el ejecutor y el área social de la entidad territorial para el desarrollo de las siguientes tareas:

En los casos en que se presenten interferencias en la accesibilidad a viviendas y negocios, el profesional del área social de la entidad territorial, por solicitud del ejecutor, debe realizar una visita a cada uno de los predios afectados, levantar un acta individual que contenga los datos del predio y del propietario y acordar en común acuerdo cuáles serán las medidas que se tomarán para garantizar el acceso.

Con respecto a los posibles cortes o suspensiones de servicios públicos efectuados por la ejecución de las obras, el ejecutor debe informar a toda la comunidad afectada con tres días de anticipación, esta suspensión debe ser coordinada con la empresa prestadora del servicio, en los casos en que se presenten suspensiones de servicio diferentes a las programadas por el ejecutor, será responsabilidad exclusiva del prestador del servicio.

Cuando se requiera la realización de trabajos nocturnos, se debe informar a los hogares afectados con mínimo tres días de anticipación.

Nota: Los ejecutores deben participar activamente de los encuentros, solucionando inquietudes comunes o atendiendo a los llamados que haga la comunidad a través del personal social designado por la entidad territorial.

#### 8.2.4. POSTERIOR AL RECIBO DE OBRAS

La entidad territorial puede emitir alertas y solicitudes de los hogares beneficiarios ante el Prestador de asistencia técnica del programa, posterior a la suscripción del acta de recibo y antes de la suscripción de los respectivos certificados de existencia. De recibir estas observaciones, el Prestador de asistencia técnica del programa debe solicitar la subsanación de las mismas por parte del ejecutor o interventor, en un plazo establecido por el primero.

La totalidad de subsidios legalizados, consignada en los certificados de existencia suscritos, debe ser informada al personal del área social designado por la entidad territorial, con el fin de que este haga el seguimiento al cumplimiento del cronograma. (Antes de las actas de recibo, las familias beneficiarias deben certificar, mediante acta común o como parte de dicha acta de entrega, la satisfacción en la ejecución del subsidio por parte del contratista,

todo esto en coordinación con el ente territorial, y según documento social y comunitario suscrito antes del inicio de las obras).

## **9. ANEXO NORMATIVO**

El artículo 51 de la Constitución Política de 1991, establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

La Ley 9 de 1989, Artículo 48º.- Determinó que los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

La Ley 388 de 1997, Artículo 31º.- Establece que: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial y el Artículo 92º.- Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social. Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

La Ley 400 de 1997, establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

La Ley 1001 de 2005, establece entre otros aspectos que El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, durante su existencia cederá a título gratuito a los municipios y distritos los inmuebles de su propiedad que hubiesen sido cedidos por estos para el desarrollo de programas de vivienda....

La Ley 1537 de 2012, establece en su Artículo 21. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

Ley 2056 de 2020, "Por la cual se regula la organización y el funcionamiento del sistema general de regalías".

Ley 2079 de 2021, "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat".

Decreto 4825 de 2011, establece entre otros mecanismos ágiles y flexibles que contribuyan a la agilización del proceso de saneamiento de la titulación de la propiedad fiscal inmueble ocupados con vivienda de interés social en la modalidad de título gratuito, incentivando la participación local y los procesos masivos de titulación.

Decreto 1077 de 2015 (sección V y IV para legalizar urbanísticamente asentamientos y para reconocer predios construidos sin licencia de construcción, respectivamente).

Resolución 019 de 2011, por medio del cual se fijan las condiciones para el giro de los recursos del subsidio familiar de vivienda y se dictan otras disposiciones.

Decreto 867 de 2019: por el cual se adiciona el capítulo 7, al título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con la implementación del programa 'Casa Digna, Vida Digna' y se adoptan otras disposiciones.

Decreto 739 de 2021, "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las condiciones de asignación y operación del Subsidio Familiar de Vivienda"

Decreto 1821 de 2020, "Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías"

#### Referencias de política

Conpes 3305 de 2004, Numeral 2. Ciudades colombianas: crecimiento desequilibrado 2.1 Urbanización informal y asentamientos precarios Los asentamientos precarios constituyen la manifestación física y espacial de la pobreza y la desigualdad en un país mayoritariamente urbano. El crecimiento natural de las ciudades, el influjo migratorio de las zonas rurales, la ausencia de alternativas económicas para la población, así como la ineficacia de las administraciones y políticas, entre otros factores, generaron una dinámica de crecimiento urbano informal e incompleto en las ciudades colombianas.

Conpes 3604 de 2009, Define los lineamientos para el Mejoramiento Integral de Barrios MIB, como estrategia para reducir la pobreza urbana, a través del conjunto de acciones físicas, sociales, ambientales, económicas y jurídico legales para la integración e inclusión de los asentamientos precarios dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad.

