



## MANUAL OPERATIVO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA “CASA DIGNA, VIDA DIGNA”

### TABLA DE CONTENIDO

<b>1.INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.ALCANCE.....</b>	<b>4</b>
<b>3.DEFINICIONES Y SIGLAS .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. DEFINICIONES .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2. SIGLAS.....</b>	<b>6</b>
<b>4.PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1. SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>5.ACTORES.....</b>	<b>8</b>
<b>5.1. HOGARES.....</b>	<b>8</b>
5.1.1. HOGARES POSTULADOS.....	9
5.1.2. HOGARES BENEFICIARIOS .....	11
<b>5.2. EJECUTORES.....</b>	<b>12</b>
<b>5.3. ENTIDAD TERRITORIAL.....</b>	<b>12</b>
<b>5.4. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA .....</b>	<b>15</b>
<b>5.5. INTERVENTORES .....</b>	<b>15</b>
<b>5.6. PRESTADOR DE ASISTENCIA TÉCNICA DEL PROGRAMA DEL PROGRAMA.....</b>	<b>16</b>
<b>5.7. SOCIEDAD FIDUCIARIA.....</b>	<b>17</b>
<b>6.CICLO DEL PROGRAMA.....</b>	<b>18</b>
<b>6.1. CELEBRACIÓN DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO (Tripartito) ...</b>	<b>18</b>
6.1.1. SOLICITUD DE LA ENTIDAD TERRITORIAL.....	18
6.1.2. SUSCRIPCIÓN DE LOS CONVENIOS (Tripartitos) .....	19
<b>6.2. POSTULACIÓN DE HOGARES.....</b>	<b>24</b>
6.2.1. PREINSCRIPCIÓN .....	26
6.2.2. REGISTRO DIGITAL DEL HOGAR .....	27
6.2.3. CRUCE DE BASES DE DATOS .....	29
6.2.4. PUBLICACIÓN DEL LISTADO DE HABILITADOS.....	30
<b>6.3. FORMULACIÓN DE PROYECTOS .....</b>	<b>30</b>
6.3.1. APERTURA DE CONVOCATORIAS DE OBRA .....	30
6.3.2. CONFORMACIÓN DE GRUPOS DE MEJORAMIENTO .....	31
6.3.3. CONTRATACIÓN DE EJECUTORES E INTERVENTORES .....	32
6.3.4. CATEGORIZACIÓN.....	33
6.3.5. DIAGNÓSTICO .....	35
6.3.6. ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO .....	43
<b>6.4. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS .....</b>	<b>44</b>
6.4.1. ACTA DE INICIO.....	44
6.4.2. VISITAS DE SEGUIMIENTO.....	44
6.4.3. ACTA DE RECIBO .....	44
6.4.4. VISITA DE VERIFICACIÓN DEL MEJORAMIENTO .....	45
<b>6.5. CIERRE DE PROYECTOS .....</b>	<b>45</b>



6.5.1.	CERTIFICADO DE EXISTENCIA .....	45
6.5.2.	LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO .....	46
6.5.3.	LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO .....	46
<b>7.</b>	<b>ACOMPañAMIENTO SOCIAL .....</b>	<b>46</b>
<b>7.1.</b>	<b>PRIMERA ETAPA .....</b>	<b>46</b>
<b>7.2.</b>	<b>SEGUNDA ETAPA .....</b>	<b>47</b>
7.2.1.	ANTES DEL INICIO DE OBRAS .....	48
7.2.2.	INICIO DE OBRAS .....	49
7.2.3.	DURANTE LA OBRA .....	50
7.2.4.	POSTERIOR AL RECIBO DE OBRAS .....	52
<b>8.</b>	<b>ANEXO NORMATIVO .....</b>	<b>52</b>
<b>8.1.</b>	<b>Referencias de política .....</b>	<b>54</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1:	subetapas y estados relacionados .....	<b>24</b>
Tabla 2:	condiciones habilitantes .....	<b>29</b>
Tabla 3:	categorías de las viviendas .....	<b>34</b>
Tabla 4:	categoría, modalidad asociada y valor máximo del subsidio .....	<b>37</b>
Tabla 5:	priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas .....	<b>38</b>



## 1. INTRODUCCIÓN

La política del Gobierno Nacional, Casa Digna, Vida Digna, busca intervenir asentamientos humanos que se desarrollaron por fuera del marco normativo formal, mediante el mejoramiento de las condiciones del entorno, la construcción de equipamientos complementarios y el reconocimiento, titulación y mejoramiento de las viviendas localizadas en estos asentamientos. Lo anterior, de tal forma que el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los hogares colombianos más vulnerables sea un proceso integral, asociado al ordenamiento del territorio a través de procesos de legalización urbanística. Esta política se articula entre tres entidades: el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (MADR) y Prosperidad Social (PS).

Esta política se sustenta en el compromiso adquirido con la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe. Específicamente, se da cumplimiento al Plan de Acción Regional para la implementación de la agenda en el eje I, Políticas Nacionales Urbanas, objetivo estratégico 1.6. *Reducir disparidades e inequidades urbanas y territoriales en el interior de ciudades, entre áreas rurales y urbanas, y entre ciudades y* tiene como objetivo fundamental la consolidación de una vivienda apropiada, entendida como: "...mucho más que un simple techo. De hecho, también significa privacidad, espacio adecuado, accesibilidad física, seguridad apropiada, seguridad de tenencia, estabilidad y confiabilidad estructural, iluminación, ventilación y calefacción apropiadas; también implica infraestructura básica adecuada, como suministro de agua y servicios sanitarios y de manejo de residuos; cualidades ambientales adecuadas y factores relacionados con la salud; una buena ubicación respecto a instalaciones básicas y laborales. ..." <sup>[1]</sup>

Las políticas que se espera implementar a través de Casa Digna, Vida Digna son: (i) políticas públicas, programas, planes que reduzcan y prevengan la desigualdad en todas sus dimensiones y la segregación socio-espacial urbana y territorial; (ii) políticas públicas, programas y planes para reducir los asentamientos informales y precarios, en particular, los que se encuentran asentados en zonas de riesgo no mitigable; (iii) integración de políticas sectoriales desde una perspectiva territorial para reducir las inequidades (vivienda, gestión de suelo, transporte y movilidad, infraestructura, espacios públicos y parques urbanos, energía, agua, saneamiento, gestión de residuos, desarrollo económico, sustentabilidad ambiental, salud, educación, violencia y seguridad urbana).

Dentro de esta política, el MVCT tiene a su cargo tres componentes: formalización de la propiedad, mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas (conexiones intradomiciliarias, habilitación de baños, cocinas, pisos,



acabados, y obras que permitan la mitigación del hacinamiento y/o el reforzamiento estructural) y mejoramiento del entorno. Respectivamente, los componentes se ejecutan a través del Programa Nacional de Titulación (PNT), el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) en la modalidad de mejoramiento asignado por el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA y los programas de Mejoramiento Integral de Barrios (MIB) y equipamientos complementarios.

## 2. ALCANCE

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 el decreto 867 de 2019, 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.

## 3. DEFINICIONES Y SIGLAS

### 3.1. DEFINICIONES

- **Desarrollo legal o en proceso de legalización:** corresponde a los asentamientos humanos que han sido objeto del proceso de legalización dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1 del decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- **Zonas priorizadas:** son las zonas que han sido seleccionadas y priorizadas 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 ellas deben habitar la totalidad de hogares postulados, habilitados y beneficiarios del SFV en la modalidad de mejoramiento. Teniendo en cuenta los requisitos de información y certificaciones de la Entidad Territorial, estas zonas serán avalados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante comunicación formal.
- **Categoría de intervención:** 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, a cargo del ejecutor, acompañado por el interventor, y consiste en la identificación del estado



de la vivienda del hogar habilitado. El resultado de esta visita es la categoría de intervención, que debe detallar: si la vivienda es objeto de mejoramiento y la categoría en la que se encuentra de acuerdo con el numeral 6.3.4. del presente manual

- **Concepto de tipo de mejoramiento:** valoración emitida por el ejecutor e interventor en donde se establece si el tipo mejoramiento es locativo o estructural, debe incluir diligenciamiento del formato de inspección para mejoras locativas de categoría I y II o si es el caso formato de peritaje técnico para las viviendas en las categorías III.
- **Condiciones de asignación:** son los requisitos habilitantes sumados al diagnóstico efectivo que permiten iniciar el proceso de asignación al subsidio al hogar postulado.
- **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 postulado relacionadas en el numeral 6.2.3.
- **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 el numeral 6.3.5.4.1 del presente manual para el caso de las mejoras locativas.
- **Diagnóstico:** propuesta técnica con las características de obras a desarrollar presentada por el ejecutor y aprobadas por el interventor, quien una vez superada la categorización presenta la propuesta para la vivienda a mejorar, conforme a las categorías de intervención definidas en el decreto 867 de 2019. El diagnóstico incluye: levantamiento arquitectónico, propuesta de mejoramiento, presupuesto de obras, cronograma de actividades.
- **Diagnóstico efectivo:** diagnóstico que detalla las actividades de obra que se podrán desarrollar en el marco de los lineamientos del programa y cuenta con la aprobación del interventor y validación de la entidad que presta la asistencia técnica del programa.
- **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:** proceso que permite determinar el estado de la vivienda y la estabilidad de la construcción a través de la inspección domiciliaria de la misma para 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. Este peritaje debe realizarse siguiendo lo establecido en los artículos 2.2.6.4.2.2, 2.2.6.4.2.3, 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 el artículo 6° y 8° de la Ley 1848 de 2017. 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.

### 3.2. 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.
- **PS:** 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 subsidio para mejoramiento de vivienda establecido en el marco del programa Casa Digna, Vida Digna, que 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 focalización y postulación, el cual se desarrolla bajo la responsabilidad de las entidades territoriales; así como una categorización de las viviendas, a partir del 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 el numeral 6.3.5.4.1 para reparaciones locativas y 6.3.5.4.2 para reforzamiento estructural del presente manual.

Los pasos para llegar a la asignación del subsidio, ejecución y seguimiento de las obras se describen a continuación.

#### **4.1. SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO**

Es el beneficio que otorga el Gobierno Nacional a cada hogar para el mejoramiento de su vivienda, el cual es de hasta 18 SMMLV, dependiendo el tipo de intervención que se realice (locativo o estructural). 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 de obra.

Los costos de diagnóstico incluyen categorización, levantamiento arquitectónico, propuesta de mejoramiento, elaboración de presupuestos y cronogramas de actividades, trámite de expedición de permisos o licencias, cuando aplique. En cualquier caso, los costos de diagnóstico no pueden exceder el tope de 1,5 SMMLV para mejoramientos estructurales y hasta 1 SMMLV para mejoras locativas.

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. En cualquier caso, los costos de obra para mejoramientos estructurales serán hasta 18 SMMLV menos el valor del diagnóstico (hasta 1.5 SMMLV), y para mejoramientos locativos hasta 12 SMMLV menos el valor del diagnóstico (hasta 1 SMMLV).

Los hogares que cuenten con diagnóstico efectivo y que sigan cumpliendo con las condiciones habilitantes podrán ser beneficiarios del subsidio por el monto que cubra los costos de diagnóstico y obra; sin que la suma de estos exceda el tope del subsidio.

Fonvivienda podrá financiar hasta el 100% de la 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.

## **5. ACTORES**

### **5.1. HOGARES**

Se adopta lo establecido en el decreto 1077 de 2015, ARTÍCULO 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones., numeral 2.4. *“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”.*





### 5.1.1. HOGARES POSTULADOS

Integrantes del hogar, que aspiran a ser beneficiarios del subsidio para el mejoramiento de su vivienda. Deben cumplir con las siguientes condiciones, como mínimo:

- a. Todos los integrantes deben contar con un documento de identidad vigente.
- b. No pueden haber sido beneficiarios un SFV de adquisición asignado por Fonvivienda, que haya sido efectivamente aplicado, excepto:
  - Hogar asignado en modalidad de arrendamiento
  - Hogar que indicó que perdió la vivienda por imposibilidad de pago
  - Hogar que la vivienda en la que se aplicó el subsidio fue afectada (o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno).
- c. Los hogares serán rechazados si han sido beneficiarios del SFV de una entidad otorgante diferente a Fonvivienda, excepto:
  - Hogar que indicó que perdió la vivienda por imposibilidad de pago
  - Hogar que la vivienda en la que se aplicó el subsidio fue afectada (o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.)
- d. Los hogares serán rechazados si han sido beneficiarios del SFV asignado por FONVIVIENDA en las modalidades de adquisición o construcción en sitio propio y se encuentre sin aplicar.
- e. Los integrantes mayores de edad no deben ser propietarios, ocupantes o poseedores de una vivienda diferente a la inscrita en el programa.
- f. El hogar debe tener ingresos inferiores a 4smlmv, de conformidad con el artículo 2.1.1.1.1.4. del Decreto 1077 de 2015.
- g. Deben ser propietarios, poseedores u ocupantes de la vivienda postulada y habitar en la misma. Deben cumplir con lo siguiente, como mínimo:



- **Propietarios:** el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a nombre de uno de los miembros del hogar postulante, y deben habitar en la vivienda. Para acreditar la propiedad del inmueble se debe anexar certificado de libertad y tradición, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días al momento de la postulación
- **Poseedores:** haber demostrado la sana posesión del inmueble al menos por cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio. La acreditación se debe demostrar de acuerdo con lo descrito en el artículo 2.1.1.7.5 del decreto 867 del 17 de mayo de 2019.
- **Ocupantes:** cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2º de la Ley 1001 y aquellas que para el efecto defina el MVCT.

**Nota:** El literal e 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 ubicada en el departamento y municipio de expulsión)

El mecanismo usado para la acreditación de estas condiciones se define en el numeral 6.2.3.

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

#### **5.1.1.1. 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 postulante, 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 chequeo de 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 postulación hasta la asignación del subsidio.

### **5.1.2. HOGARES BENEFICIARIOS**

Son aquellos hogares que han cumplido las condiciones habilitantes establecidas en la tabla 2 del presente manual, sumadas a un diagnóstico efectivo, lo cual les permite acceder al subsidio familiar de mejoramiento.

#### **5.1.2.1. 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. Suscribir el formato de concertación del hogar en el que conste su consentimiento sobre el diagnóstico realizado y obras priorizadas.
- b. 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.
- c. Permitir la realización de las obras concertadas en el acta de inicio de obra.
- d. Suscribir el acta de recibo de obra, indicando la aceptación de la mejora de la vivienda.
- e. En caso de que se requiera realizar modificaciones a la vivienda debe permitir que se soliciten los permisos correspondientes.
- 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.

**Nota:** El hogar beneficiario del SFV podrá solicitar ante la entidad otorgante autorización para transferir cualquier derecho real o para dejar de residir en la solución de vivienda transferida, antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de legalización del subsidio, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, cuando acredite ante la entidad otorgante circunstancias de fuerza mayor previstas en el artículo 64 del Código Civil. Una vez el hogar beneficiario eleve la petición ante el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, y este le dé trámite de acuerdo con el procedimiento



establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Fondo Nacional de Vivienda, FONVIVIENDA, evaluará la solicitud y las pruebas aportadas por el hogar, y procederá a expedir un acto administrativo donde se resolverá la solicitud de autorización de enajenación o el permiso para dejar de residir, según sea el caso. La simple manifestación de una circunstancia de fuerza mayor por parte del hogar beneficiario no será suficiente para emitir la autorización a la que se hace referencia en esta nota.

## **5.2. 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.

## **5.3. 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, debe realizar el acompañamiento social, convocatoria e información para la postulación y eventual selección de beneficiarios (cuando sea el caso)



que cumplan con las condiciones aquí establecidas. En todo caso esta obligación se define en el numeral 7 del presente reglamento operativo.

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.
- 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 al patrimonio autónomo constituido para el programa.
- 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 POT o estudios de riesgo elaborados por la entidad territorial.
- i. Emitir un certificado, previa comunicación del análisis técnico elaborado por el MVCT, de que las zonas priorizadas cumplen con las condiciones para ser intervenidas, definidas en el numeral 6.1.3.
- j. Certificar que los predios no están afectados por ninguna condición de riesgo o si lo están, establecer la forma de mitigación.
- k. 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.
- l. 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.



- m.** 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 el proceso de postulación.
- n.** Cuando el número de hogares habilitados sea superior a la cantidad de cupos y/o presupuesto global dispuesto para la zona, la entidad territorial debe definir mediante sorteo los hogares que pasarán a la fase de categorización, diagnóstico y asignación del SFV. Para esto, debe aplicar los criterios mínimos de priorización establecidos por FONVIVIENDA en el convenio que se suscriba para el efecto del programa. Estos hogares deben estar registrados en el sistema de información y contar con diagnóstico efectivo aprobado por el interventor y validado por el Prestador de asistencia técnica del programa.
- o.** 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.
- p.** Responder a los postulantes que presenten solicitudes sobre el proceso adelantado, en el entendido que el proceso de postulación es responsabilidad de la Entidad Territorial.
- q. Cuando aplique:** efectuar los trámites correspondientes para obtener las licencias o permisos que se requieran en el(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de vivienda.
- r. Cuando aplique:** declarar y pagar los impuestos que se generen por la expedición de licencias o actos de reconocimiento.
- s.** 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.
- t.** 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 el Prestador de asistencia técnica del programa.
- u. 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.



#### **5.4. 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 debe comunicar a las entidades territoriales el análisis técnico elaborado por el MVCT frente a las zonas priorizadas.

Frente a los hogares, debe realizar la validación de las condiciones habilitantes establecidas en el numeral 6.2.3, 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.

#### **5.5. 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 con 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; en el mismo indicará si la vivienda requiere mejoras locativas (emplear el formato de inspección para mejoras locativas) o intervención estructural (formato de peritaje técnico)
- c.** Asistir a las visitas de diagnóstico y recibo del ejecutor.
- d.** Aprobar el diagnóstico de las viviendas objeto de intervención elaborado por el ejecutor.
- e.** El interventor debe 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 recibo a la que se refiere el numeral 6.4.3.





- f. Asistir a las visitas que le solicite el prestador de la 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.

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

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

El Prestador de asistencia técnica del programa del programa debe cumplir como mínimo con lo siguiente:

- a. 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 la plataforma para la postulación y habilitación de los hogares beneficiarios. Dado que la postulación de hogares es responsabilidad exclusiva de la entidad territorial, la plataforma



- no estará disponible para el ingreso de información directamente por parte del hogar.
- c. Elaborar los estudios previos y términos de referencia para la contratación de ejecutores e interventores.
  - d. Realizar la evaluación de las propuestas presentadas por los ejecutores e interventores, conforme a lo establecido en los términos de referencia.
  - e. 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.
  - f. Poner a disposición un canal para informar a la comunidad e interesados de los procesos de contratación.
  - g. Dar respuesta a las observaciones que formulen los posibles oferentes dentro de los procesos de selección y contratación.
  - h. 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.
  - i. Realizar la validación de los diagnósticos aprobados por la interventoría (contratada para tal fin) y el control a las actividades de ejecución del programa.
  - j. Realizar como mínimo dos (2) visitas a cada vivienda durante el proceso de diagnóstico, terminación y entrega de los mejoramientos
  - k. Informar a los actores del programa sobre la gestión y avances de los procesos.

## **5.7. SOCIEDAD FIDUCIARIA**

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

Son tareas de la sociedad fiduciaria:

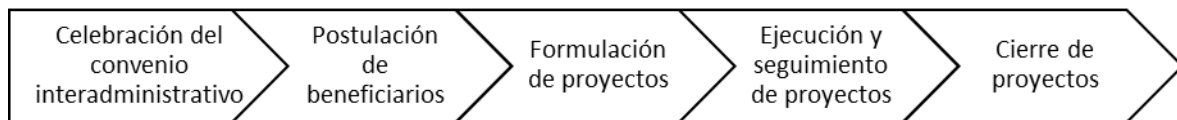
- a. Administrar los recursos dispuestos para el programa.
- b. Facilitar un medio de comunicación abierto a la comunidad en general interesada en el desarrollo del programa, y en el cual se evidenciarán los procesos de las convocatorias.
- c. Abrir las convocatorias a los ejecutores e interventores, 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.
- g. Efectuar los pagos de acuerdo con las notificaciones que reciba por parte del Prestador de asistencia técnica del programa del programa.

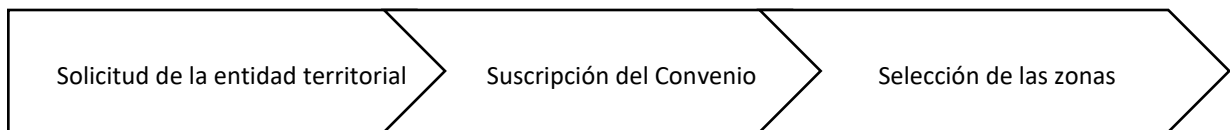
## 6. CICLO DEL PROGRAMA

El flujo del programa se ha establecido en cinco etapas continuas, que se desarrollan dependiendo de la verificación de las condiciones de asignación tanto para los hogares como para las viviendas a intervenir.



### 6.1. CELEBRACIÓN DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO (Tripartito)

Para la celebración del convenio interadministrativo (Tripartito) 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.

#### 6.1.1. SOLICITUD DE LA ENTIDAD TERRITORIAL

El MVCT abre convocatoria a las entidades territoriales para participar en el programa. Esto se lleva a cabo mediante acto administrativo, en el cual deben 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 a cofinanciar los mejoramientos con un porcentaje determinado por el MVCT en dicha convocatoria.

Las entidades territoriales que deseen participar deben remitir al MVCT lo siguiente:



- a. Una carta de intención donde expresen la necesidad de los mejoramientos en un territorio urbano específico y los recursos que dispondrán para el programa.
- b. 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 ó municipales y especificar las asignaciones directas, ó de fondo de desarrollo regional o de compensación regional)
- c. Documentos que acrediten la representación legal de la Entidad Territorial: Decreto de nombramiento (si aplica), Acta o Escritura de posesión, Credencial electoral, etc.
- d. 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 867 de 2019.

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 867 de 2019 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

### **6.1.2. SUSCRIPCIÓN DE LOS CONVENIOS (Tripartitos)**

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

1. 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**.
2. Los plazos o etapas de ejecución.
3. Los productos o resultados esperados, que dependen del presupuesto total.



4. 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.
5. Antecedentes.

**Nota:** para la cofinanciación del programa con recursos provenientes 100% del Sistema General de Regalías, caso en el que la entidad territorial requiere los diagnósticos y presupuesto por unidad de vivienda la entidad territorial, Departamento o municipio, dependiendo de quién aporte los recursos por el Sistema General de Regalías deberá realizar la estructuración técnica, jurídica y financieramente el 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.

**Nota:** En el caso en el que la cofinanciación se da con recursos propios de la entidad y recursos provenientes del Sistema General de Regalías – SGR, los diagnósticos a los mejoramientos del aporte de la entidad territorial se realizarán con cargo a los recursos propios y la entidad territorial, Departamento o municipio, dependiendo de quién aporte los recursos por el Sistema General de Regalías deberá realizar la estructuración técnica, jurídica y financieramente el 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.

**Nota:** Para proyectos cofinanciados con recursos del SGR, la adjudicación de subsidios de mejoramiento a la totalidad de hogares con diagnósticos efectivos está sujeta a la incorporación de los recursos al patrimonio autónomo constituido para el programa, una vez se aprueben los proyectos en el OCAD.

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

**Nota:** Cuando se habilite la posibilidad de otorgar subsidios que excedan el tope de los **18SMMLV** previa solicitud de la Entidad Territorial, esta debe 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 **18SMMLV**.



### 6.1.3. SELECCIÓN DE LAS ZONAS

Una vez suscritos los convenios descritos en el numeral **iError! No se encuentra el origen de la referencia.** y con base en las zonas postuladas por las entidades territoriales, se procederá a la identificación de las zonas objeto de intervención para el mejoramiento de vivienda, las cuales deberán cumplir los requisitos previstos 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 y complementen.

Para lo anterior, la entidad territorial debe remitir al MVCT, de forma oficial, los siguientes documentos:

1. Geodatabase correspondiente a la delimitación de las zonas objeto de intervención, la cual debe incluir como mínimo las siguientes capas de información:
  - a. Polígono de los barrios y zonas de intervención priorizadas

---

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



- b. Perímetro urbano según POT vigente
- c. Usos del suelo según POT vigente.
- d. Tratamientos urbanísticos según POT vigente.
- e. Suelos de protección según POT vigente.
- f. Zonificación de amenaza y/o riesgo existente en el municipio<sup>2</sup>.
- g. Perímetro sanitario o de servicios públicos.
- h. Zonas de reserva de obra pública o infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.
- i. Infraestructura de servicios públicos según POT vigente.
- j. Información de predios y manzanas catastrales que permitan identificar específicamente los potenciales beneficiarios.

**Nota 1:** Los shapefiles o información cartográfica entregada deberá contener la información respectiva del sistema de coordenadas del municipio o zona donde se ubica el área objeto de intervención.

- 2. Decreto o acuerdo vigente y planos normativos del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo para el municipio en formatos *jpg* o *pdf* para realizar las consultas necesarias de verificación de información.
- 3. Certificado suscrito por la autoridad competente de la entidad territorial en el que conste que la zona objeto de mejoramientos no está invadida, ocupada y que no tiene afectación que impida el desarrollo del programa de mejoramiento de vivienda.
- 4. Certificado suscrito por los prestadores de servicios públicos domiciliarios en el cual conste que los predios ubicados dentro de las zonas a intervenir cuentan con la disponibilidad del servicio.
- 5. Acto administrativo de legalización urbanística o certificado expedido por la autoridad competente sobre el inicio del trámite de legalización urbanística de conformidad con el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

El MVCT revisará la documentación mencionada en la presente sección y se pronunciará en los términos del inciso primero del párrafo del artículo 2.1.1.7.8 del Decreto 1077 de 2015.

Para la determinación preliminar de los predios al interior de los polígonos priorizados que harán parte del programa de mejoramiento de vivienda, se realizará un análisis espacial bajo los siguientes criterios:

---

<sup>2</sup> Aquellos municipios que hayan realizado proceso de revisión y ajuste de su POT, PBOT o EOT con posterioridad a la expedición del Decreto 1807 de 2014, deberán remitir los mapas de zonificación de amenaza y de áreas con condición de amenaza y/o riesgo.





- Los polígonos con imprecisiones cartográficas o errores topológicos por efecto de diferencias de escala o de coordenadas, se ajustarán mediante un proceso de análisis espacial que disminuya las diferencias a nivel cartográfico.
- En polígonos que presenten diferencias con las capas prediales, el área del predio deberá pertenecer como mínimo en un 80% al polígono propuesto.
- En afectaciones de suelos de protección que incluyen condición de riesgo, se realizará la exclusión completa del predio.
- Se excluirán los predios con destinación diferente al uso residencial (tales como: espacio público, equipamientos, entre otros).

**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.

## 6.2. POSTULACIÓN DE HOGARES

Los hogares deben pasar por cuatro subetapas, desde la postulación hasta la asignación del subsidio. La postulación se describe en este numeral, mientras que las subetapas de categorización y diagnóstico se encuentran dentro de la etapa 6.3 (formulación de proyectos).

Todo hogar que inicie proceso y no complete el registro se reportará con estado "Registro Incompleto", no será parte de ninguna subetapa de asignación y solo podrá ser considerado como postulante cuando complete en debida forma la inscripción en el programa, a continuación, se establecen los resultados de cada sub etapa.

La entidad territorial debe realizar el registro digital y cargue de las todas las certificaciones y posteriormente postular el hogar en el sistema para que continúe con las demás subetapas.

En todo caso, si un hogar no se encuentra postulado, el MVCT no podrá iniciar el proceso de cruces y verificaciones respectivas.

Una vez realizado el proceso de registro digital, la plataforma generará 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 cabeza de hogar y los testigos (cuando aplique) registren su huella dactilar.

Posteriormente, se debe escanear y alimentar en la plataforma digital, lo cual es requisito para concluir el proceso de registro y postulación.

**Tabla 1: subetapas y estados relacionados**

Sub etapa	Estado del hogar		
	En Proceso	Favorable	Desfavorable
1) Postulación	En Verificación	Habilitado	No habilitado
2) Categorización	Por Categorizar	Hogar habilitado, apto para diagnóstico	Hogar Habilitado, no apto para diagnóstico
3) Diagnóstico	Por Diagnosticar	Hogar habilitado con diagnóstico efectivo	Hogar habilitado con diagnóstico no efectivo
4) Asignación	En Cruce	Asignado	Rechazado

En cada subetapa los potenciales beneficiarios deben pasar por procesos de cruces y de verificación de las viviendas, por lo tanto, el estado indica si la sub



etapa se encuentra en proceso o si una vez realizada el hogar cuenta con un resultado favorable o desfavorable. 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. 1.

En cualquier subetapa posterior a la postulación, los potenciales beneficiarios pueden renunciar 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 deberá realizarse la restitución del subsidio con la indexación causada de conformidad con el cálculo del IPC.

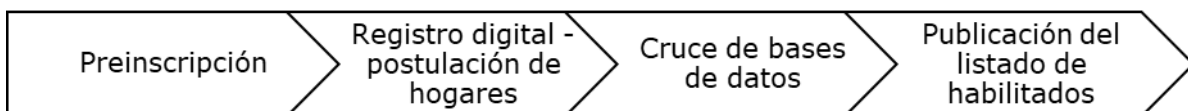
La plataforma virtual cuenta con un módulo de novedades, en el que las entidades territoriales o el MVCT deben reportar situaciones que causen la suspensión temporal o definitiva del proceso de asignación.

Estas novedades pueden ser la renuncia, muerte de alguno de los miembros, falsedad en la documentación, entre otras. Estas situaciones deben ser registradas por el personal designado por la entidad territorial o el MVCT de forma manual y deben señalar si esto implica la suspensión temporal o definitiva del proceso.

La postulación de hogares está a cargo de la entidad territorial, quien debe disponer de un personal encargado de recopilar la información de los postulantes (identificación de los miembros del hogar y del inmueble a intervenir), alimentarla en la plataforma 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:





### 6.2.1. 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:

1. Documento de identificación de todos los miembros (mayores y menores de edad).
2. Soporte de titularidad del predio, posesión u ocupación de la vivienda.
3. Recibo del impuesto predial (que permita identificar el predio).
4. Cuando aplique y para los casos que aplique: certificados médicos que describan la discapacidad o diagnóstico médico del miembro que reporta la condición.
5. Cuando aplique: Declaración juramentada donde certifique que es - Madre cabeza de hogar, Hombre cabeza de hogar, la condición será certificada mediante declaración juramentada.
6. Cuando aplique y para los casos que aplique: Certificado del ICBF para y/o Madre Comunitaria del ICBF.

**Nota:** 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, La acreditación se debe demostrar de acuerdo con lo descrito en el artículo 2.1.1.7.5 del decreto 867 del 17 de mayo de 2019.

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:** la calidad de ocupante de bienes fiscales debe demostrarse mediante la prueba de la ocupación, descrita en el artículo 7 del Decreto 4825 de 2011. Así, el hogar puede recurrir a los siguientes elementos probatorios:

1. Que el inmueble a titular se encuentre registrado en las bases catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los catastros



descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia con anterioridad al 30 de noviembre de 2001 y el ocupante actual guarde correlación con dichos registros.

2. Si posterior al proceso catastral desarrollado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los catastros descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia, el ocupante no se encuentra dentro de los presupuestos del numeral 1, este último debe recurrir a los procedimientos definidos para probar la posesión.

En este caso, se debe diligenciar el apartado correspondiente a ocupantes, en el cual la entidad territorial declara que el hogar postulado cumple con alguno de los elementos probatorios mencionados anteriormente.

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

### **6.2.2. REGISTRO DIGITAL DEL HOGAR**

Una vez la entidad territorial cuente con la documentación descrita en el numeral 6.2.1, requerida para la postulación de cada hogar, debe proceder al registro individual en la plataforma virtual dispuesta por el Prestador de asistencia técnica del programa. Este proceso se describe en esta subetapa.

El registro digital de los hogares es tarea y responsabilidad exclusiva de la entidad territorial, por lo cual la plataforma no estará habilitada 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 la plataforma, la cual contará con un usuario y contraseña previamente.

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

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

- a. Para el cabeza de hogar y todos los miembros:
  - a. Identificación (número del documento de identidad)
  - b. Sexo
  - c. Estado civil



- d. Parentesco
- e. Ingresos mensuales
- f. Datos de contacto
- g. Condiciones especiales

**b.** Para el inmueble:

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

Como resultado de esto y con el cargue individual de cada uno de los documentos soportes requeridos, la plataforma genera automáticamente un documento (Formulario de Inscripción) que debe ser firmado bajo la gravedad de juramento por el hogar, el cual se denomina formulario de registro y se describe en el numeral 6.2.2.1.

#### **6.2.2.1. 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, la plataforma 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 cabeza de hogar y los testigos (cuando aplique) registren su huella dactilar.

Posteriormente, se debe escanear y alimentar en la plataforma digital, 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 delegado debe adjuntar los documentos enunciados en el numeral 6.2.1., por separado, en el formato solicitado en la plataforma, así como una copia del formulario firmado por el hogar.

Una vez esté 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 verbalmente o por escrito, en cualquier etapa del proceso de selección de zonas.

### 6.2.3. CRUCE DE BASES DE DATOS

Para la habilitación de los hogares, el MVCT debe verificar las siguientes condiciones habilitantes:

**Tabla 2: condiciones habilitantes**

Condición habilitante	Mecanismo de verificación
1. 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
2. Que el hogar no haya sido beneficiario del SFV salvo la modalidad de arrendamiento.	Base de subsidios otorgados por entidades del orden nacional
3. Que los postulados no sean propietarios de otra vivienda en el territorio nacional.	La identificación de todos los miembros del hogar postulante debe estar asociada <b>máximo</b> 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 <b>el hogar</b> no figure como propietario de más de un (1) inmueble.
4. 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)

La plataforma desarrollada 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, 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.

#### 6.2.4. PUBLICACIÓN DEL LISTADO DE HABILITADOS

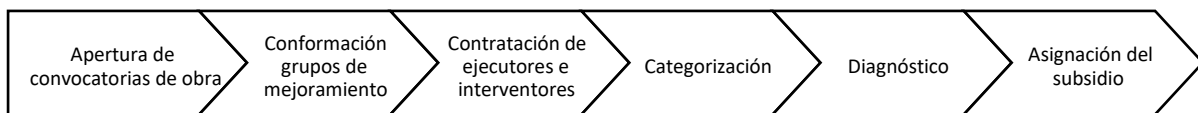
Como resultado de la etapa de postulación, debe estar disponible en la plataforma el listado de hogares habilitados por municipio y zona, también debe estar disponible la información de los hogares hasta la legalización de los subsidios.

### 6.3. 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 los diagnósticos efectivos.

Esta etapa está compuesta por 6 subetapas que se relacionan a continuación:



#### 6.3.1. 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 6.2.4); pero sí debe hacerse posterior a la etapa 1, la suscripción de los convenios interadministrativos, descrita en el numeral 6.1.2.

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



- a. Los estudios previos y términos de referencia para la contratación de los ejecutores e interventores.
- b. El Prestador de asistencia técnica del programa solicita la aprobación de los términos de referencia ante el órgano competente y la posterior publicación de estos, por parte de la sociedad fiduciaria.
- c. Recepción y evaluación de las propuestas (aspectos jurídicos, técnicos y financieros) de acuerdo a los términos de referencia.
- d. Elaboración de un informe de evaluación con orden de elegibilidad para la selección de los ejecutores e interventores por parte del órgano competente del Fidecomiso

En esta sub etapa, la sociedad fiduciaria debe trasladar las propuestas de los proponentes al Prestador de asistencia técnica del programa, quien debe evaluarlas y elaborar un informe de elegibilidad de los contratistas. 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 hogares.

Lo anterior, debido a que antes de la suscripción del acta de inicio de 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.

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 diagnósticos.

**Nota:** el informe de elegibilidad elaborado por el Prestador de asistencia técnica del programa debe contemplar la idoneidad de los proponentes para la ejecución de los diagnósticos y desarrollo de las obras.

### **6.3.2. 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 que, 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.

### 6.3.3. CONTRATACIÓN DE EJECUTORES E INTERVENTORES

Posterior a la evaluación de las propuestas de ejecutores e interventores por parte del oferente, 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 oferente, para posteriormente informar, a la sociedad fiduciaria que adelante la celebración y el trámite de los contratos de obra e interventoría.

**Nota:** Cuando sea necesario, se podrán realizar contrataciones de manera separada para el desarrollo del 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 parte de 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 garantizar la 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 parte de 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.
- f. **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.

#### 6.3.4. CATEGORIZACIÓN

Surtida la contratación de los ejecutores e interventores por parte de la sociedad fiduciaria, se procede a la evaluación inicial de los inmuebles de los hogares habilitados. Este primer acercamiento se denomina categorización y se describe en esta sección.

La categorización consta de una visita inicial a las viviendas, a cargo del ejecutor, acompañado por el interventor, y consiste en la identificación del estado de la vivienda del hogar habilitado. El resultado de esta visita es la categoría de intervención, que debe detallar: si la vivienda es objeto de mejoramiento y la categoría en la que se encuentra.

Como se relaciona en la Tabla 1 del numeral 6.2, los hogares que pasan a la sub etapa de categorización se encuentran en el estado por categorizar. Cuando se completa la sub etapa, los hogares pasan al estado categorizado, el cual tiene asociados dos posibles resultados: apto para diagnóstico o no apto para diagnóstico.

El resultado apto para diagnóstico se establece cuando la visita arroja que la vivienda se encuentra en alguna de las categorías que define el artículo 2.1.1.7.9 del decreto 867 de 2019 (ver Tabla 3), es decir que el inmueble es susceptible de intervención.



**Tabla 3: categorías de las viviendas**

<b>Categoría</b>	<b>Descripción</b>
I	Viviendas cuya intervención no es estructural y requiere mejoras locativas. 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 está construida con material transitorio o perecedero, 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 es susceptible de mejoramiento y el resultado de la categorización debe ser no apto para diagnóstico.

Asimismo, los hogares pasan al estado no apto para diagnóstico cuando el primer acercamiento indica que la vivienda no es susceptible de mejoramiento, ya sea porque no requiere de ninguna de las mejoras detalladas en el numeral 6.3.5.4 (ver Tabla 5), o porque la solución habitacional del hogar no es el mejoramiento sino la adquisición o construcción de una vivienda en sitio propio.

#### **6.3.4.1. PROCEDIMIENTO PARA LA CATEGORIZACIÓN**

Es el procedimiento de carácter técnico, mediante el cual el ejecutor identifica las condiciones de la vivienda con el propósito de definir el tipo de intervenciones a realizar en las viviendas, acorde con lo estipulado en el artículo 2.1.1.7.9 del decreto 867 de 2019, 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 operador del programa.

Estos formatos, serán puestos a disposición de ejecutores e interventores contratados por parte de la sociedad fiduciaria.



**Nota:** El ejecutor o interventor podrán 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.

### 6.3.5. DIAGNÓSTICO

La subetapa de diagnóstico se realiza después de la categorización. Los hogares entran a esta subetapa si el resultado de la categorización fue favorable (diagnóstico efectivo), como se describe en la Tabla 1.

Mientras se surte el proceso de diagnóstico, los hogares se encuentran en el estado por diagnosticar. Una vez se tenga el diagnóstico aprobado por el interventor y este cuente con la validación del Prestador de asistencia técnica del programa, los hogares pasan al estado diagnosticado, el cual tiene dos posibles resultados. Si el resultado es favorable (efectivo), el hogar pasa a la subetapa de asignación; en caso contrario, el proceso concluye.

El diagnóstico consiste en la identificación de las necesidades de las viviendas de los hogares habilitados aptos para diagnóstico y la proposición de soluciones técnicas. De esta manera se determina la modalidad de intervención y las obras a desarrollar por medio de una propuesta para el mejoramiento de la vivienda, por lo que se suscribe un acta de concertación por parte de los ejecutores, hogar y el ente territorial que realizó la postulación, finalmente, el informe de la visita de chequeo del Prestador de asistencia técnica del programa descrito en el numeral 6.3.5.5

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 del programa:

1. Categorización de la vivienda
2. Levantamiento técnico arquitectónico.
3. Propuesta técnica del mejoramiento.
4. Presupuesto de obras a desarrollar de toda la vivienda
5. Priorización de las obras según el cuadro de actividades.
6. Cronograma de obra.
7. Acta de concertación suscrita por el hogar, el ejecutor, el interventor y el representante del ente territorial que realiza la postulación del hogar, 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.

#### **6.3.5.1. 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 enunciado en el numeral 6.3.4.1.

#### **6.3.5.2. DIAGNÓSTICO PARA VIVIENDAS CATEGORÍA II**

En estas viviendas el ejecutor ha identificado necesidades de tipo locativo y 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 en la cual firmará también ejecutor e interventor.

Cuando se prioricen las mejoras locativas sobre las estructurales, el ejecutor debe justificar dicha priorización, la cual debe de estar certificada por el interventor manifestando que las obras enmarcadas en esta modalidad no se verán afectadas, estropeadas o disminuidas por una posterior intervención de tipo estructural que se lleve a cabo sobre la vivienda. Asimismo, las obras a desarrollar no pueden afectar el grado de vulnerabilidad de la vivienda, lo cual también debe estar debidamente justificado por el ejecutor y aprobado por el interventor.

Cabe anotar que para esta categoría se debe diligenciar el formato de peritaje técnico enunciado en el numeral 3.1 y 5.5.





### 6.3.5.3. 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, definido en el numeral 3.1 de este manual.

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.

### 6.3.5.4. 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 asociada y valor máximo del subsidio**

Categoría	Modalidad de intervención	Máximo número de obras a desarrollar	Valor máximo sumatoria de subsidios (SMMLV)
I	Locativa	5	12 SMMLV
II	Locativa	5	12 SMMLV
	Estructural	5	18 SMMLV
III	Estructural	5	18 SMMLV

#### 6.3.5.4.1. MEJORAS LOCATIVAS

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



asociadas obras que no requieren de una licencia de construcción o acto de reconocimiento. 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	Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes
			Habilitación o instalación de espacios con sus respectivos acabados, para:  3. Baños 4. Cocinas
		5	Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas
2	Mejora de las condiciones de Habitabilidad	6	Reparación de cubiertas.
		7	Pañetes con o sin elementos de amarre que den estabilidad y acabados a los muros
3	Hacinamiento	8	Reubicación, instalación y adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructurales.
4	Actividades relacionadas con el confort de la vivienda - terminados, remates y acabados	9	Habilitación o instalación de espacios para: Lavadero con sus respectivos aparatos
		10	Recubrimiento de pisos y muros con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento.
		11	Instalación de ventanas y puertas
		12	Mantenimiento de fachadas

**Definición condiciones por subsanar y obras asociadas:**

**1. 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.

- **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, funcionamiento de las redes de servicios de la vivienda.

- **Habilitación o instalación de espacios con sus respectivos acabados, para Baños y Cocinas**

Inspección por parte del ejecutor, de la existencia de espacios suficientes que permitan el desarrollo de actividades sanitarias y de higiene del hogar, así como de espacios y muebles para las actividades de cocina, con el fin de mejorar las condiciones existentes y cambiar los aparatos y muebles si se requiera

- **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.

## 2. 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.

- **Pañetes con o sin elementos de amarre que den estabilidad y acabados a los muros**

Los muros de la vivienda deben terminarse y pañetarse en las áreas que se definan por parte del ejecutor para asegurar la salubridad y estabilidad de los mismos. Para esto se debe hacer una inspección ocular por parte del ejecutor con el propósito de establecer las condiciones de la mampostería, tomando en cuenta la calidad de la pega, la integridad de los muros, y la estabilidad de los mismos. La mejora del muro se logrará incorporando los pañetes (Cemento /



Arena 1:4 de 1.5 cm de espesor) faltantes o de mala calidad, y los elementos de amarre necesarios para terminarlos adecuadamente.

### **3. Hacinamiento:**

- **Reubicación, instalaciones, 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 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.

### **4. Actividades relacionadas con el confort de la vivienda - terminados, remates y acabados**

- **Habilitación o instalación de lavadero, con sus respectivos aparatos**

Inspección por parte del ejecutor, de la existencia de espacios definidos para áreas de servicios de la vivienda, (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 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 el que se determine el orden de priorización de las actividades de acuerdo a las necesidades del hogar. Por lo anterior, las intervenciones se pueden combinar de acuerdo con la concertación realizada entre el hogar y el ejecutor y el presupuesto asignado, validada por el interventor y el ente territorial.

**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.

#### **6.3.5.4.2. MEJORAS ESTRUCTURALES**

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

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

Las obras a desarrollar en esta modalidad 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 II y III, el ejecutor debe:



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

#### **6.3.5.5. VISITA DE CHEQUEO**

Una vez efectuado 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 diagnosticadas.

Lo anterior, con el fin de constatar que el diagnóstico formulado concuerda con el estado y necesidades de la vivienda.

El resultado de la visita de chequeo es el informe de diagnósticos efectivos en caso de validación de los mismos por parte del Prestador de asistencia técnica del programa. Con esto, es posible el cambio de estado del hogar postulante desde "por diagnosticar" a "hogar habilitado con diagnosticado efectivo" o "hogar habilitado con diagnosticado no efectivo" (relacionados en la Tabla 1). Dicha transición se efectúa en el momento que el hogar cuenta con el diagnóstico registrado en el sistema de información. (Acta de concertación suscrita por el hogar, el ejecutor, el interventor y el representante del ente territorial que realiza la postulación del hogar). Una vez el Prestador de asistencia técnica del programa valida el diagnóstico, se pasa a la etapa de asignación, para lo cual es importante señalar que previamente será realizado un segundo cruce con las bases de datos..



El resultado es desfavorable (no efectivo) cuando, como resultado de la visita de chequeo, las viviendas son descartadas del programa por contar con diagnósticos no efectivos. Lo anterior, por encontrarse por fuera de las categorías mencionadas anteriormente o por contar con diagnósticos que no cumplan con los lineamientos establecidos en los términos de referencia elaborados por el Prestador de asistencia técnica del programa.

**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.

**Nota:** Del valor del subsidio se deben pagar los costos de los diagnósticos que resulten efectivos en esta subetapa.

- Los diagnósticos efectivos, que presenten rechazos en el segundo cruce con las bases de datos antes de la asignación, serán cancelados con los recursos administrados por la sociedad fiduciaria.
- Si se presenta la renuncia por parte del hogar en la subetapa de diagnóstico y este cuenta con diagnóstico efectivo, los costos asociados a este deben pagarse con cargo a los recursos administrados por la sociedad fiduciaria.
- Los diagnósticos no efectivos no serán producto de pago alguno.

### 6.3.6. ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO

Posterior al informe del Prestador de asistencia técnica del programa de los diagnósticos efectivos, se llega al estado hogar Habilitado con Diagnostico Efectivo, aquí deberán ser cruzados por segunda vez con las bases de datos, en donde se verificará si la condición del hogar ha cambiado conforme lo establecido en la tabla 2. Superada esta condición debe surtirse el trámite para la asignación del subsidio mediante acto administrativo con un tope máximo de 18 SMMLV por hogar y por un número de cupos hasta la disponibilidad de recursos disponibles que informe el órgano competente del Patrimonio Autónomo Casa Digna Vida Digna.

Para lograr el resultado favorable (asignado) las entidades territoriales han debido aplicar los criterios mínimos de priorización de hogares, establecidos por FONVIVIENDA en el convenio que se suscriba para el efecto del programa.

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





## 6.4. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS

La cuarta etapa está compuesta por cuatro subetapas, el inicio, seguimiento, recibo de obras por parte del hogar y la verificación de las mismas por parte del Prestador de asistencia técnica del programa. Posterior a la verificación, se procede a la legalización del subsidio.



### 6.4.1. 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 obra 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 incluye la información relacionada con el cronograma de obra previamente aprobado por el interventor e indicará fechas de inicio y terminación para el control efectivo de las actividades a realizar por las partes.

### 6.4.2. 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.

### 6.4.3. ACTA DE RECIBO

Cuando el ejecutor informe al interventor la terminación de las obras, este debe realizar una visita final a la vivienda mejorada, a la cual debe estar invitada la entidad territorial. El producto de esta visita es la aprobación o emisión de observaciones frente a las obras por parte del interventor.



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. La entidad territorial no suscribe el acta.

Para pasar a la visita de verificación del mejoramiento a cargo del Prestador de asistencia técnica del programa descrita en el numeral 6.4.4, el acta de recibo debe estar alimentada en el sistema de información dispuesta por el Prestador de asistencia técnica del programa.

#### 6.4.4. 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.

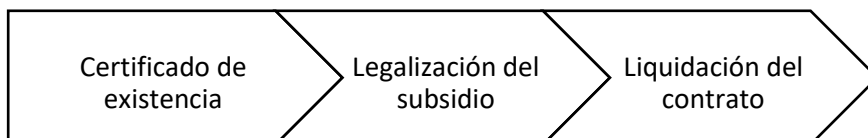
Como producto de la visita de verificación de obra, el Prestador de asistencia técnica del programa debe emitir un certificado de existencia del mejoramiento, en el que determine que el mismo se encuentra totalmente terminado, que la obra ejecutada tiene concordancia con el diagnóstico y este acorde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

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, este podrá ser firmado por el ente territorial.

#### 6.5. CIERRE DE PROYECTOS

La quinta etapa tiene tres subetapas continuas.



##### 6.5.1. CERTIFICADO DE EXISTENCIA



Para el cierre de los mejoramientos de cada vivienda el operador debe emitir un certificado de existencia del mejoramiento. Este es un documento suscrito entre el ejecutor, interventor y operador, 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, ejecutor y el hogar, este documento debe incluir registro fotográfico del antes y el después de las obras

Se entiende como plazo final de ejecución del mejoramiento el momento en el que se expide el certificado de existencia de la vivienda emitido por el operador.

### **6.5.2. LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO**

El subsidio familiar de vivienda 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 el interventor.

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.

### **6.5.3. 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 las viviendas mejoradas que conforman el proyecto asignado al ejecutor.

## **7. 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.

### **7.1. 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 habiten 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:

- a. Los canales y documentación requerida para la postulación al SFV, así como las condiciones habilitantes y excluyentes del programa.
- b. 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.
- c. Los plazos de postulación, contratación y ejecución de obras.
- d. La eventual presencia del personal designado por el Prestador de asistencia técnica del programa, ejecutor e interventor en la zona priorizada.
- e. Explicación (social y comunitaria) del proceso de diagnóstico. Tiempos, necesidades a identificar y determinantes para la asignación del subsidio.

Asimismo, 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.

## **7.2. SEGUNDA ETAPA**



La segunda etapa va desde la identificación de los hogares habilitados por zona hasta la entrega de la solución habitacional. Esta etapa tiene diferentes actividades asociadas, dependiendo del período de tiempo 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)

### **7.2.1. ANTES DEL INICIO DE OBRAS**

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

- a.** 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.
- b.** Planear la realización 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.
- c.** 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.

### 7.2.2. 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:

- a. Objetivos de la reunión
- b. Objeto de los contratos de obra e interventoría.
- c. Responsables de la ejecución: ejecutores e interventores.
- d. Ubicación de la(s) zona(s) a intervenir (plano de localización)
- e. Beneficios de la obra
- f. Proceso constructivo con cada uno de sus componentes (cronograma tipo de actividades).
- g. Impactos que pueden generarse y mecanismos de mitigación.
- h. Actividades de gestión social a realizar: reuniones con la comunidad, recorridos, capacitaciones, entre otras)
- i. Coordinación con entidades locales
- j. Funcionamiento de puntos de atención a la comunidad (ubicación, horarios de atención, profesional a cargo).
- k. Dudas e inquietudes.
- l. Compromisos.
- m. 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 de 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.

### 7.2.3. 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 con 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, el cual debe ser atendido 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.





La ubicación de la oficina se debe hacer en un lugar central a la zona de influencia directa de la obra, garantizando el fácil acceso de la ciudadanía. 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 terminación.

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 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.

### **7.2.3.1. 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:

- a. 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.

- b.** 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.
- c.** 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 llamados que haga la comunidad a través del personal social designado por la entidad territorial.

#### **7.2.4. 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).

### **8. ANEXO NORMATIVO**

- **Constitución de 1991, artículo 51,** 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.



- **Ley 9 de 1989, Artículo 48º.**- Determina que los concejos, el consejo interdepartamental 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.
- **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.
- **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.
- **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....
- **Ley 1537 de 2012,** Establece en su Artículo 8o. 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.
- **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.

### 8.1. 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.