

ABC

Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio



Los contenidos de este documento se desarrollan con base en lo establecido en el Decreto 585 de 2025, mediante el cual se adiciona al Decreto 1077 de 2015 lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda del programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social nueva, tanto rural como urbana. Asimismo, incorpora el detalle operativo del programa en zonas urbanas definido en el Manual Operativo, adoptado mediante la Resolución 0186 de 2026.

Con el fin de facilitar la comprensión y apropiación de los contenidos del programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social en zonas urbanas, a continuación se presenta una explicación sencilla de su sistema de operación, fases, condiciones de ejecución, funciones, obligaciones de los actores participantes, entre otros aspectos. No obstante, para una comprensión integral del programa (incluida la modalidad de construcción delegada) se recomienda consultar en el manual operativo del programa.

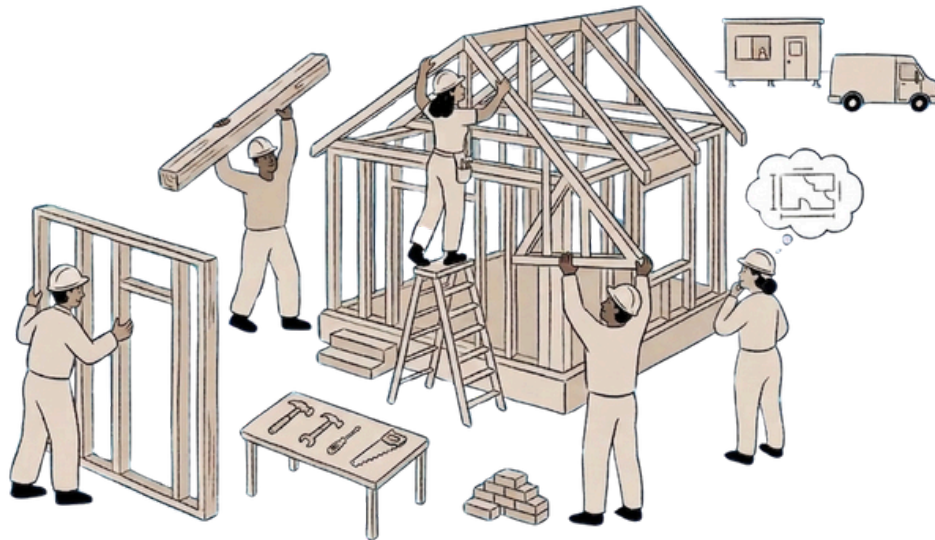


1

¿Qué es el programa de Autogestión de VIS urbana?

Es el programa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) que busca promover la construcción de viviendas nuevas mediante el uso del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), en modalidades de autoconstrucción o construcción delegada, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

Esta iniciativa busca reducir el déficit de vivienda en los hogares con menos recursos y fomentar la participación de las comunidades y las familias en todo el proceso, desde el diseño del proyecto hasta la construcción final.



¿A quién va dirigido?

El programa está dirigido principalmente a organizaciones o comunidades legalmente constituidas, a través de las cuales los hogares (mínimo 10 por proyecto) deben postularse y cumplir los requisitos para acceder al subsidio de vivienda.



SFV:

Un aporte estatal en dinero, otorgado por una entidad, que generalmente se entrega una sola vez, sin obligación de devolución, y que sirve como complemento del ahorro o recursos del hogar para facilitar el acceso a una vivienda.

En los casos donde no existan estas organizaciones, o no quieran participar, las entidades territoriales pueden postular a los hogares de manera excepcional, con el compromiso de impulsar la creación de una organización que continúe el proyecto.



Modalidades:

1. Construcción delegada:

Es cuando la comunidad o los hogares encargan la construcción del proyecto a un tercero (una empresa o constructor) que tiene la capacidad técnica para hacerlo, mientras ellos siguen participando en la gestión del proyecto.

2. Autoconstrucción:

Es cuando las familias o la comunidad construyen directamente sus propias viviendas, organizándose y participando en la obra (por ejemplo, aportando trabajo, gestión o conocimientos) de acuerdo con las capacidades locales, con apoyo técnico cuando se requiere.

¿Qué hogares pueden beneficiarse y ser postulados?

Los hogares son postulados por una organización o comunidad, o de forma excepcional por la entidad territorial, quienes se encargan de registrar la información.



Capacidades locales

Habilidades, saberes, recursos y estructuras organizativas disponibles en una comunidad o entidad territorial para gestionar iniciativas propias o articularse con intervenciones externas.

Requisitos:

1. Estar **vinculados a una organización** y postularse a través de ella, o por la entidad territorial en casos excepcionales.
2. **No haber recibido antes un subsidio de vivienda**, salvo en casos especiales (por ejemplo, si perdieron la vivienda o fue destruida).
3. No haber sido beneficiarios de coberturas de tasa de interés, con excepciones similares.
4. Estar clasificados en **Sisbén IV**, o en el instrumento que lo reemplace (las comunidades étnicas deben estar reconocidas oficialmente).
5. **Tener un lote en zona urbana** donde se construirá la vivienda, o contar con uno que pueda ser aportado al proyecto.
6. **No ser propietarios de otra vivienda** en el país.

¿Cuáles son esos casos excepcionales?

1. Cuando no existen organizaciones o comunidades legalmente constituidas en el territorio.
2. Cuando sí existen, pero no quieren participar en el programa.

En estos casos, las entidades territoriales se comprometen a promover la creación de una organización para que esta continúe el proyecto.

¿Cuál es el valor del SFV?

El subsidio bajo el programa de autogestión tiene un valor básico de **hasta 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)**. Sin embargo, este monto puede aumentar si la vivienda se encuentra en una zona de difícil acceso, otorgando un apoyo adicional para cubrir el transporte de materiales que oscila entre 1 y 20 salarios mínimos. En casos especiales, como en las zonas rurales de San Andrés, Amazonas o Chocó, entre otros, este beneficio extra por transporte puede ser incluso mayor, llegando hasta los 100 salarios mínimos.

Así mismo, el monto del subsidio a asignar por FONVIVIENDA a cada hogar, dependerá de los recursos disponibles y los requerimientos de la organización o comunidad, pudiendo ser menor de los 70 SMMLV, valor que se podrá establecer en cada una de las convocatorias a realizar.



Modalidades:

El Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana contempla dos modalidades de ejecución, que permiten desarrollar los proyectos de acuerdo con las capacidades de las comunidades.

1. Construcción delegada:

Es cuando la comunidad o los hogares encargan la construcción del proyecto a un tercero (una empresa o constructor) que tiene la capacidad técnica para hacerlo, mientras ellos siguen participando en la gestión del proyecto.

2. Autoconstrucción:

Es cuando las familias o la comunidad construyen directamente sus propias viviendas, organizándose y participando en la obra (por ejemplo, aportando trabajo, gestión o conocimientos) de acuerdo con las capacidades locales, con apoyo técnico cuando se requiere.



La modalidad de autoconstrucción

¿Cómo funciona?

- **La comunidad lidera el proyecto:**

La organización o comunidad es la responsable de gestionar y desarrollar la construcción de las viviendas en suelo apto y sobre el que tienen propiedad o sana posesión.

- **Participación directa de los hogares:**

Las familias aportan trabajo, organización y apoyo en la ejecución de las obras.

- **Acompañamiento técnico:**

Aunque la comunidad construye, cuenta con apoyo de profesionales (por ejemplo, en diseño, supervisión y aspectos técnicos).

- **Uso de recursos del subsidio:**

El dinero del subsidio se administra para comprar materiales, pagar mano de obra especializada y cubrir otros costos de las viviendas.

Este se desembolsa, previa aprobación del Prestador de Asistencia Técnica/Entidad Supervisora, por hitos (estos se determinan en cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa).

- **Organización y gestión colectiva:**

Se requiere que la comunidad esté organizada para tomar decisiones, coordinar actividades y hacer seguimiento al avance.

Así mismo, lideran la gestión de recursos para el cierre financiero del proyecto. Esto incluye la posibilidad de acceder a créditos con entidades financieras para la construcción de sus viviendas apalancadas en el subsidio familiar de vivienda.



Cierre financiero

Es el proceso mediante el cual se determinan todas las fuentes de financiación disponibles para garantizar los recursos necesarios que permitan cubrir el valor total del proyecto.



La modalidad de construcción delegada

Es la modalidad en la cual la comunidad o los hogares encargan la ejecución del proyecto de vivienda a un tercero con capacidad técnica, como una empresa o constructor, quien desarrolla las obras conforme a las condiciones del programa.

En esta modalidad:

- La ejecución de la vivienda es realizada por un tercero con capacidad técnica, encargado del desarrollo constructivo del proyecto.
- La organización comunitaria o la entidad territorial participa en la gestión del proyecto y en la postulación de los hogares beneficiarios.
- Se cuenta con acompañamiento técnico y mecanismos de seguimiento que permiten verificar el cumplimiento de las condiciones del proyecto.
- El Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) se destina a cubrir los costos asociados al desarrollo del proyecto, incluyendo la ejecución de la obra.
- Los recursos se administran y ejecutan conforme al avance del proyecto, mediante desembolsos por hitos de grupos de viviendas terminadas y certificadas.
- El proyecto debe contar con un cierre financiero, que garantice la totalidad de los recursos necesarios para su ejecución.

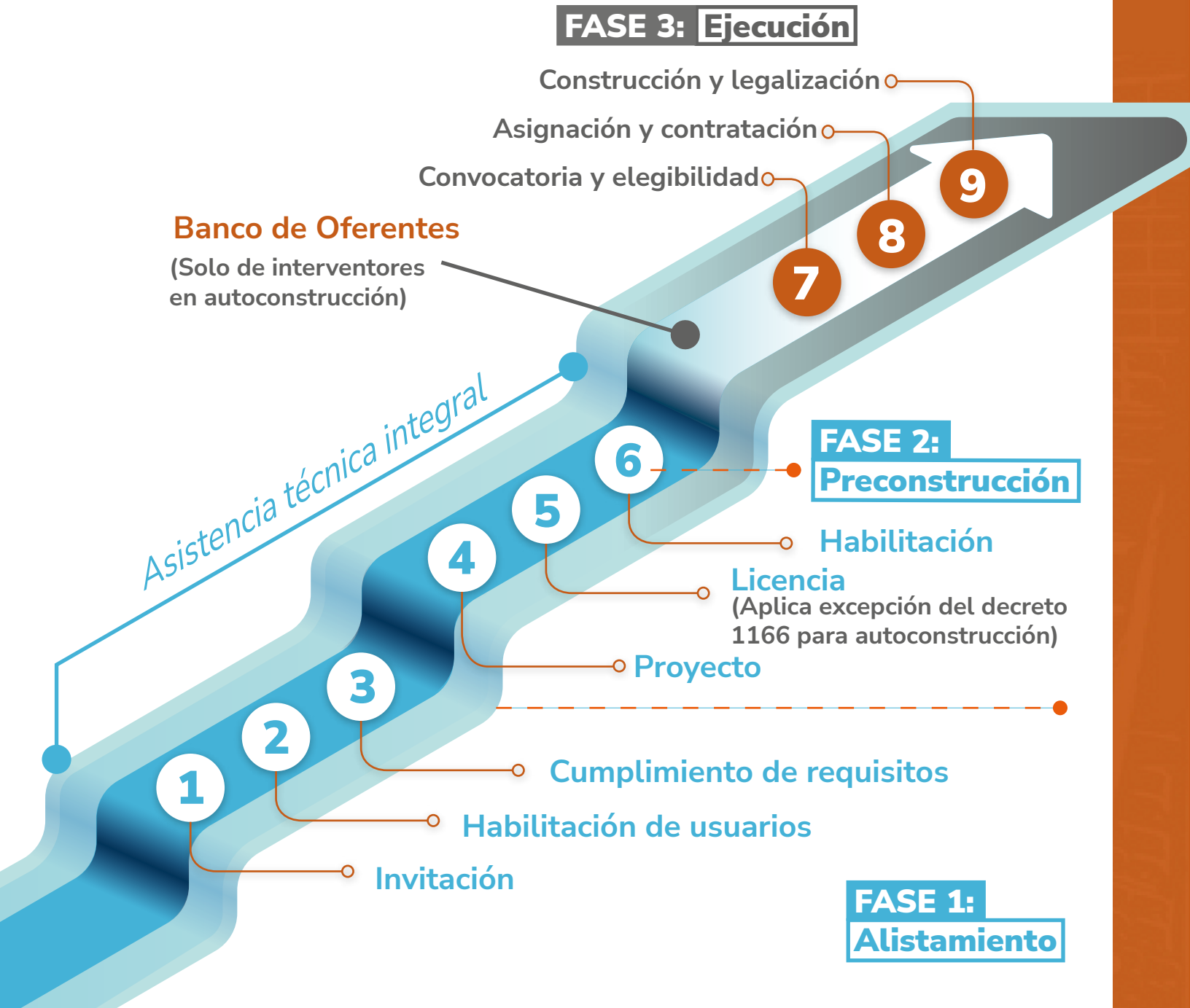
Esta modalidad permite el desarrollo de proyectos de vivienda cuando la ejecución de las obras requiere capacidades técnicas especializadas, manteniendo la participación de la comunidad en la gestión del proyecto.

Cierre financiero

Es el proceso mediante el cual se determinan todas las fuentes de financiación disponibles para garantizarlos recursos necesarios que permitan cubrir el valor total del proyecto.

3

Proceso del programa en las modalidades

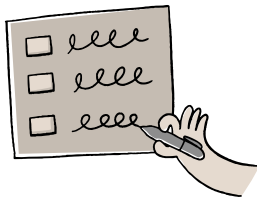


Fase 1: Alistamiento

¿Qué pasa durante esta fase?

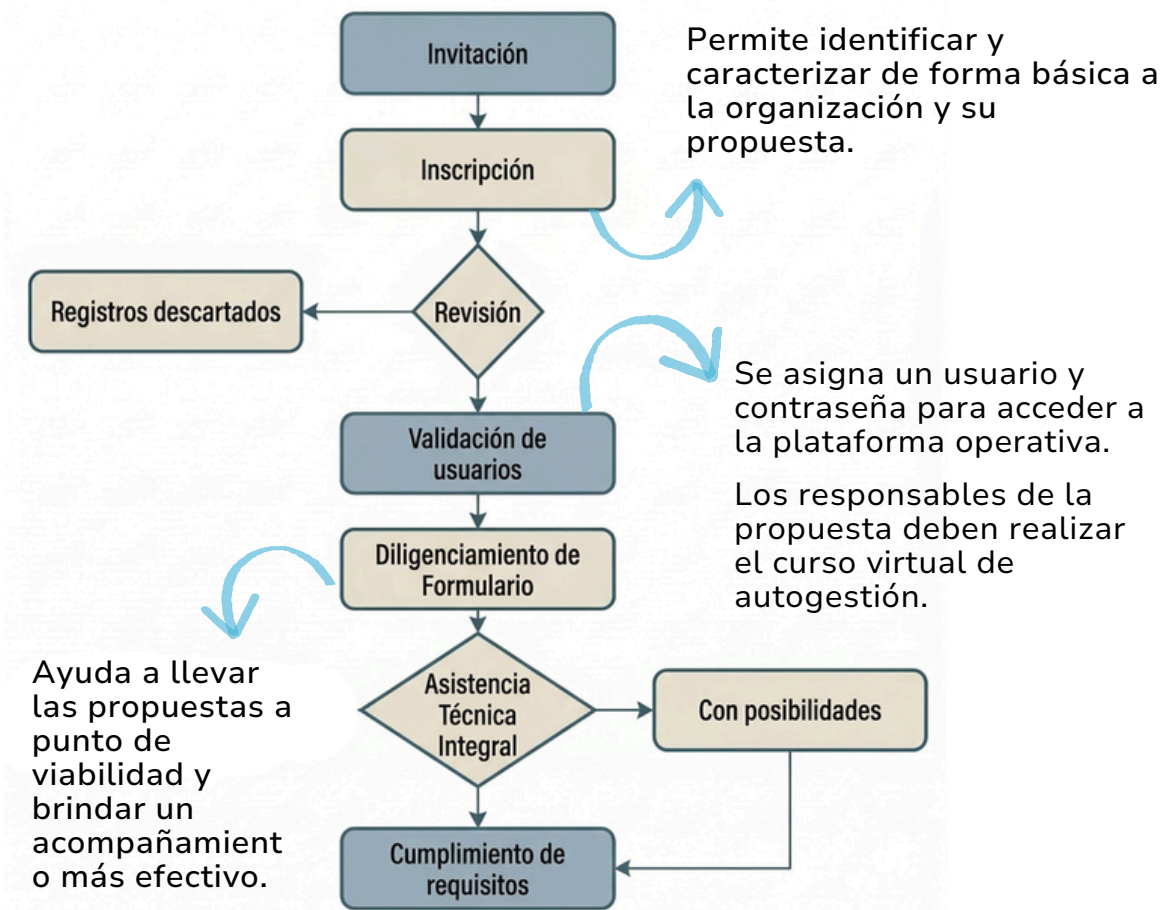
Se reconoce la viabilidad y el grado de madurez técnica de las iniciativas.

Para ello, se desarrollan varios pasos que orientan a las organizaciones responsables en el cumplimiento de los requisitos necesarios del proyecto, en relación con tres componentes:



Componente	Ponderación
Suelo	50%
Comunitario	30%
Financiero	20%

Procesos de la Fase 1:



EL MVCT
dispondrá de una plataforma de asistencia técnica permanente, esta permitirá reconocer la trazabilidad del proceso, fortalecer las capacidades de las organizaciones y completar la totalidad de los requisitos para ser considerados en los procesos de convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa.



Para que una propuesta de proyecto sea considerada viable y pueda ser postulada en alguna de las convocatorias u otro mecanismo de implementación, deberá incluir todas las respuestas y evidencias que solicita el formulario.



La revisión del formulario ubicará a las propuestas en distintos escenarios de viabilidad, según el porcentaje alcanzado y la posibilidad de subsanar los requisitos pendientes con miras a la convocatoria

Posibles escenarios de viabilidad:



- **Sin posibilidad** de subsanar los requisitos faltantes en el corto plazo
- **Con posibilidad** de subsanar para una próxima convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa
- **Con alta posibilidad** de cumplir los requisitos en corto tiempo
- **Prehabilitado**, está cerca al 100% de cumplimiento de requisitos y puede subsanar



- **Habilitado**, cumple con todos los requisitos y cuenta con los soportes necesarios



¿Qué elementos hacen parte del cumplimiento de cada componente?



Requisitos en materia de suelo

El suelo es el predio sobre el cual se construirán las vivienda. Este debe ser apto para que el proyecto se desarrolle y, como parte de la ruta, se deben identificar los requerimientos urbanísticos para localizar allí las viviendas.

1. Saneamiento:

Para que un predio se considere como saneado se debe soportar que cumple con la habilitación en **3 dimensiones: física, jurídica y técnica.**

Dimensión jurídica

- **Acreditación de la titularidad:** Se debe acreditar la propiedad o la sana posesión del predio.
- **Libertad de gravámenes:** Permite evidenciar que el predio no tiene afectaciones jurídicas que impidan la transferencia o construcción. Por ejemplo, que esté embargado.

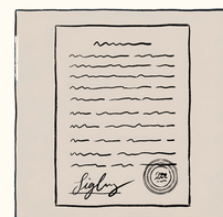


¿Qué pasa si la organización no tiene propiedad sobre el lote, pero tiene contemplado adquirirlo o recibirlo como aporte?

Esta es una posibilidad. Lo importante en este caso es que estén garantizados los recursos de adquisición como parte de la estructura financiera del proyecto, o que esté adelantada la gestión para recibir el predio como aporte por parte de alguna entidad pública o un tercero.

¿Qué documentación se requiere?

Un certificado de tradición y libertad o un documento que acredite la posesión pacífica por un periodo mínimo de 5 años. En casos de aportes estatales, se aporta el documento que garantice la transferencia del inmueble para el proyecto



Dimensión física

Con esta se busca identificar las condiciones en materia ambiental y de riesgos y se debe acreditar

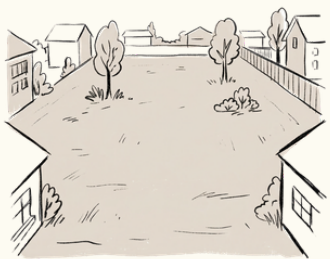
- Que el predio no se encuentra en una zona de riesgo no mitigable.
- Que el predio no esté en un área considerada como suelo de protección
- Que el predio no cuenta con una afectación ambiental que impida el desarrollo del proyecto (por ejemplo rondas hídricas o reservas forestales).



¿Qué documentación se requiere?

Un certificado expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio donde se certifiquen los elementos mencionados.

Ruta de alistamiento en posibles escenarios:

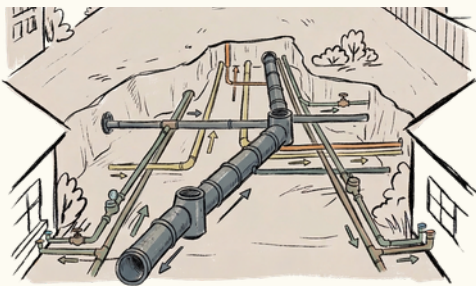


- El certificado recibido podría indicar que el predio se encuentra en zona de riesgo mitigable, esto significa que es necesario realizar los estudios técnicos de detalle que permitan determinar las estrategias para disminuir ese riesgo. El prestador de asistencia técnica puede apoyar a la organización a identificar la ruta más adecuada
- La existencia de elementos de protección ambiental al interior del predio no hacen imposible el desarrollo del proyecto. Sin embargo, si se requiere una ruta de gestión que puede implicar costos, trámites ante las autoridades ambientales competentes (CAR o autoridad urbana) y tiempo. Entre ellos, se podría requerir el trámite de permisos de vertimientos, aprovechamiento forestal (permiso y compensación por intervenir árboles o cobertura vegetal) o el permiso de ocupación de cauces, playa y lechos.

Dimensión técnica

Con esta se busca identificar las condiciones de infraestructura que están disponibles y son indispensables para el desarrollo de las viviendas.

- Se debe obtener el **certificado de disponibilidad** de servicios públicos. En este documento el prestador de servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar el predio a redes matrices de servicios públicos existentes de acueducto y alcantarillado.



El operador de construcción del proyecto (la organización) deberá determinar **cuáles son los costos del diseño y construcción de las redes que estén a su cargo** para conectarse a las redes matrices.



Si bien lo ideal es tener cumplidas todas estas condiciones, esto casi nunca se da desde el principio, por eso, la ruta del programa prevee una asistencia técnica que permitirá a la organización identificar las barreras en materia de saneamiento, los tiempos, costos y las rutas para superarlas. Sin embargo, no siempre es posible, hay condiciones que de facto determinan la inviabilidad del predio, por ejemplo, la localización en áreas de amenaza de riesgo no mitigable.

2. Potencial normativo y de articulación funcional urbana:

Adicional a los atributos en materia de saneamiento, se requiere la verificación de los atributos del suelo respecto a la norma urbanística y de clasificación del suelo establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio. Estos atributos permiten:

1. Certificar que se permite el desarrollo de viviendas en el predio del proyecto.
2. Determinar si los índices de edificabilidad, o sea la cantidad de viviendas que se podrían construir, respecto a las alturas o densidades permitidas, corresponde con las que se proyectan.



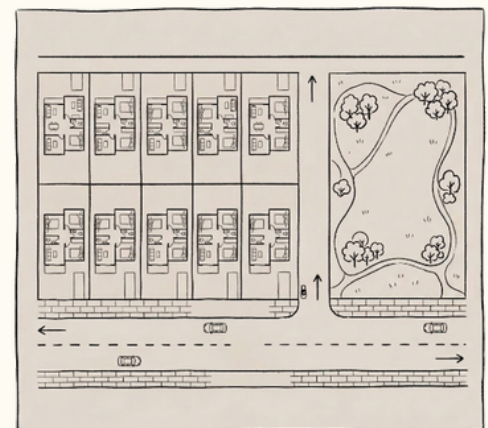
Para determinar la viabilidad de la norma urbanística, se requiere de un **certificado de clasificación y uso del suelo expedido por la secretaría de planeación del municipio**. También se deberá solicitar, al curador urbano, autoridad municipal competente para expedir licencias, a la oficina de planeación o la que haga sus veces, **las normas urbanísticas vigentes aplicables al predio**.

Clasificación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> • Urbano • De expansión (requiere que haya un plan parcial adoptado)
Uso	Uso de vivienda permitido como uso principal o compatible
Edificabilidad (asignada en el POT)	Edificabilidad óptima para el proyecto de autogestión según el análisis de estructuración urbanística general

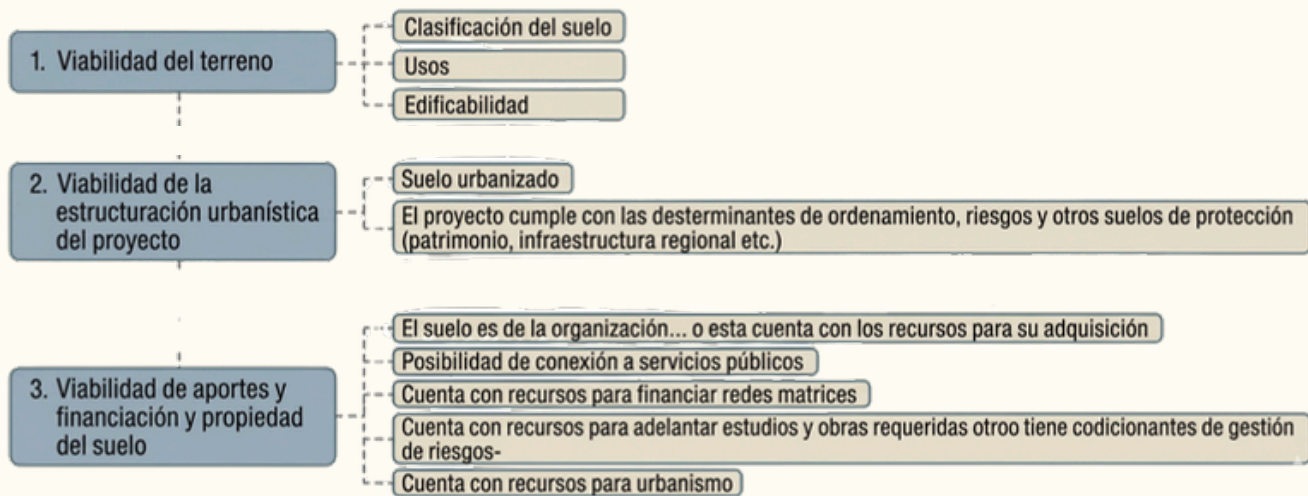
Esquema de implantación y cabida arquitectónica

Una vez tengamos certeza de que es posible el desarrollo de un proyecto de vivienda y conozcamos las limitaciones y los lineamientos de la norma urbanística aplicable, es necesario desarrollar un análisis técnico general de viabilidad urbanística del proyecto. Esto permite determinar el número de viviendas que caben en el lote.

Tenga en cuenta: cuántos pisos se le permiten construir, cuánta área libre debe dejar, qué tipo de cesiones debe hacer, cómo nos conectamos a los sistemas generales o estructurantes del municipio o distrito, etc.



Condiciones para la habilitación del suelo



Conceptos clave:

- **Estructura de costos:** Es donde se detalla todos los gastos necesarios para llevar a cabo el proyecto, desde la adquisición del terreno hasta la entrega de las viviendas terminadas. Esta estructura ayuda a planificar, presupuestar y controlar los costos, permitiendo una gestión financiera eficiente.
- **Plan parcial:** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.
- **Sistemas generales o estructurantes:** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de

servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

- **Suelo de expansión urbana:** es un área definida en los planes de ordenamiento territorial, generalmente de uso rural, que se destina a la extensión futura de la zona urbana debido al crecimiento poblacional y las necesidades de vivienda. Su desarrollo se planea de manera ordenada, integrando servicios públicos, infraestructura vial y espacios verdes para una expansión controlada y sostenible. Este tipo de suelo se integra al perímetro urbano una vez que se desarrollan planes específicos para su urbanización, como los planes parciales.
- **Suelo de protección:** Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
- **Suelo urbano:** Área incluida en el plan de ordenamiento de un municipio, destinada a usos urbanos y que cuenta con infraestructuras básicas como vías, acueducto, alcantarillado y electricidad, lo que permite su urbanización y edificación.
- **Uso del suelo:** Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.



Requisitos en materia comunitaria

El objetivo de este componente es reconocer las condiciones y capacidades organizativas, operativas, técnicas y financieras que posee el grupo comunitario u organización que presenta la iniciativa para:

- Cumplir con los requisitos de asignación de SFV.
- Identificar fortalezas y necesidades de las organizaciones en materia de asistencia técnica.
- Construir las rutas y capacidades para presentarse a las convocatorias u otros mecanismos de implementación del programa.

¿Qué se requiere?

1. Contar con una formalización institucional sólida, es decir, deben estar **legalmente constituidas y tener estructuras de gobernanza claras** (asambleas, mecanismo de toma de decisiones, etc.)



Para esto, la organización debe contar con algún tipo de registro ante la autoridad competente. Además, debe contar con estatutos donde se identifiquen los órganos de decisión y mecanismos de rendición de cuentas.

2. Tener capacidades técnicas, administrativas y financieras

Para este componente se espera que la organización logre certificar su experiencia en la gestión de proyectos de vivienda, planificación o construcción. Y debe contar con mecanismos permanentes para la formación de sus miembros.

Además, debe tener sistemas de control interno: gestión financiera, contabilidad, control de obras y seguimiento de presupuestos.



3. Participación y gobernanza comunitaria



- Mecanismos efectivos para participación de los miembros (asambleas, veedurías, comités de obra).
- Transparencia en la gestión de recursos: reportes periódicos, asambleas de rendición de cuentas.
- Estrategias de fortalecimiento comunitario: promover la cultura de autogestión, educación comunitaria sobre vivienda y derechos.

3. Redes y alianzas

- Establecimiento de alianzas con entidades técnicas (ingenieros, arquitectos) para garantizar calidad en las obras.
- Conexión con otros actores: entidades públicas, ONGs, cooperativas, otras organizaciones territoriales.
- Creación o fortalecimiento de redes para intercambio de conocimiento, buenas prácticas y apoyo mutuo.



4. Empoderamiento comunitario

- Formación continua en derechos de vivienda, participación ciudadana, economía popular.
- Cultura de trabajo colectivo: fomentar la colaboración comunitaria.
- Inclusión social: garantizar la participación de mujeres, jóvenes, poblaciones étnicas, minorías.

5. Sostenibilidad del proyecto

- Plan para mantenimiento de viviendas: cómo la comunidad asumirá el cuidado y mantenimiento de las viviendas después de la construcción.
- Proyección a largo plazo: estrategias para consolidar barrios, espacios colectivos, infraestructura comunitaria. (Barrios y Veredas de Paz)
- Economía local: promover que la construcción y mantenimiento genere trabajo local, fortaleciendo la economía popular local.



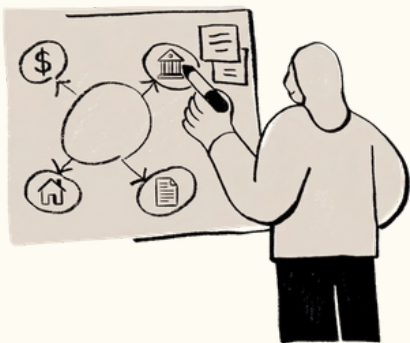
Requisitos en materia financiera

El componente Financiero constituye un eje determinante para la viabilidad de los proyectos pues permite verificar la suficiencia, coherencia y trazabilidad de los recursos requeridos para su ejecución. Además, permite orientar las acciones necesarias para que la organización alcance la viabilidad previa a la postulación en las convocatorias u otros mecanismos de implementación del programa que establezca el MVCT.

El alistamiento financiero se estructura en tres categorías: **planeación financiera, gestión financiera, control y seguimiento**

1. Planeación financiera:

Evalúa si el proyecto tiene definidos sus costos y de dónde saldrá el dinero.



- **Presupuesto Aprobado:** Debe estar firmado por la organización y detallar el valor del lote, costos directos (obra), indirectos (pólizas, licencias), gastos administrativos y contingencias (AIU).
- **Tope VIS:** El valor final de la vivienda no puede superar el límite de la Vivienda de Interés Social.
- **Fuentes de Financiación:** Identificación clara y cuantificada de recursos: subsidios (Fonvivienda), aportes propios (dinero o especie), recursos municipales, créditos o donaciones de terceros que contribuyen al cierre financiero.

Clave: ¿Cómo la norma urbanística afecta la estructura financiera del proyecto?

2. Gestión financiera



Mide la capacidad de la organización para administrar el dinero durante la obra.

- **Flujo de Caja Projectado:** Herramienta que sincroniza los ingresos (según fuentes) con los egresos (según el cronograma de obra) para evitar la falta de liquidez.

3. Control y seguimiento




Garantiza la transparencia y el cumplimiento normativo.

- **Cierre Financiero Documentado:** Antes de contratar la obra, la organización debe demostrar con soportes (CDP, certificados bancarios, resoluciones de subsidio) que ya tiene asegurado todo el dinero adicional al subsidio de Fonvivienda.

¿Cómo funciona el cierre financiero?

En Colombia hay dos modalidades de vivienda social, la de interés prioritario (VIP) y la de interés social (VIS), en ambos casos, los valores de las viviendas superan el valor que se otorga como subsidio en el marco del Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana, el cual podrá ser de hasta 70 SMMLV.

Valor de la vivienda:

		En ciudades con más de un millón de habitantes y sus municipios aledaños	Para proyectos que se desarrollen en zonas de renovación urbana
	VIP	90 SMMLV	110 SMMLV
	VIS	135 SMMLV	150 SMMLV
			No aplica
			175 SMMLV

De acuerdo a lo anterior, para cualquier proyecto de vivienda a desarrollar en el marco del programa, puede haber una diferencia de

entre 20 y 105 SMMLV entre el valor de la vivienda y el valor del subsidio, esa diferencia de recursos debe estar asegurada para el desarrollo del proyecto.

El valor específico de cada vivienda deberá ser determinado por la organización (sin superar los topes de la VIS) tras una estimación técnica del valor de elementos como el suelo, el desarrollo de las obras de urbanismo, el trámite de licencias o estudios técnicos, la mano de obra, los materiales, etc.

Tener garantizados los recursos suficientes para el desarrollo del proyecto es lo que se llama cierre financiero y garantiza que el proyecto no se quede a la mitad. Los recursos para el cierre deben venir de fuentes distintas al SFV, pero pueden ser dados en especie o en dinero. Además, pueden venir de actores como la misma organización (por ejemplo, con el ahorro programado de las familias), de una caja de compensación familiar o de una entidad territorial municipal o departamental.

Giro del SFV a cuentas de ahorro de los beneficiarios:

Este mecanismo procede de forma preferencial para la modalidad de autoconstrucción y busca que el 100% de los recursos del subsidio, girados e inmovilizados en cuentas a nombre de los beneficiarios, sirvan para apalancar créditos a la organización.

Para esto se tienen las siguientes condiciones:

1. **Convenios Bancarios:** Se deben suscribir acuerdos con entidades financieras para manejar las cuentas con seguridad y rentabilidad.
2. **Acreditación Individual:** El dinero se deposita en la cuenta de cada hogar tras la asignación formal del subsidio.
3. **Desembolso al Ejecutor:** Los recursos solo se liberan al constructor cuando Fonvivienda lo autorice, previa verificación de hitos de obra.
4. **Reversión:** Si el dinero no se ejecuta en 1 año (prorrogable por 11 meses), los recursos regresan automáticamente a Fonvivienda.

Conceptos clave:

- **AIU:** Corresponde al valor de administración imprevistos y utilidad, el cual se utiliza como base para cálculo del impuesto IVA.
- **Cierre financiero:** Es el proceso mediante el cual se determinan todas las fuentes de financiación disponibles para garantizar los recursos necesarios que permitan cubrir el valor total del proyecto.
- **Costos directos en el presupuesto del proyecto:** Son aquellos directamente relacionados con la construcción, como, preliminares, estructura, materiales, mano de obra, maquinaria, terreno, entre otros.
- **Costos indirectos en el presupuesto del proyecto:** Son gastos que no están directamente vinculados a la construcción, pero son necesarios para el proyecto, como gastos de administración, AIU, licencias y permisos, servicios públicos y seguro.
- **Estructura de costos:** Es donde se detallan todos los gastos necesarios para llevar a cabo el proyecto, desde la adquisición del terreno hasta la entrega de las viviendas terminadas. Esta estructura ayuda a planificar, presupuestar y controlar los costos, permitiendo una gestión financiera eficiente.
- **Licencias y permisos y tramites notariales:** Costos directamente relacionados con la ejecución del proyecto, como permisos, licencias, seguros, pruebas de calidad y seguridad.
- **Mano de Obra:** Corresponde a los salarios, prestaciones y cargas sociales de los trabajadores de la construcción, incluyendo tanto a los trabajadores en sitio como al personal de apoyo.
- **Materiales:** Todos los materiales de construcción utilizados en la obra, como cemento, acero, ladrillos, madera, etc.

Fase 2:

Pre-Construcción

¿Qué pasa durante esta fase?

Organización comunitaria:

La organización deberá presentar los estudios y diseños y tramitar ante la entidad competente (Curadurías Urbanas o Secretarías de Planeación Municipal) para la expedición de las licencias urbanísticas respectivas, o cumplir las condiciones especiales para la autorización de la ejecución de las intervenciones en la modalidad de autoconstrucción en los términos del Decreto 1166 de 2025.

Adicionalmente, durante este proceso se deberán realizar procesos que permitan a la comunidad participar activamente en la definición o validación técnica y social de los proyectos.

MVCT y Fonvivienda:

Revisa la fase de pre-construcción de los proyectos. Además, brinda asistencia técnica integral (de forma directa o a través de terceros) y determina las necesidades de asistencia de las organizaciones para la siguiente fase.

En el marco de su rol de asistencia técnica, facilita y acompaña la elaboración de estudios y la gestión de licencias cuando corresponda.



Decreto 1166 de 2025

Este establece condiciones especiales para facilitar la ejecución de obras de vivienda que se realizan con SFV. Permite, entre otros, realizar intervenciones sin licencia en la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión. En este caso, la licencia se sustituye con una carta de responsabilidad donde profesionales idóneos de la entidad otorgante del subsidio certifican que la obra cumple con todas las normativas aplicables. Estas cartas deben registrarse ante la autoridad municipal competente y los costos del proceso recaen en la entidad otorgante.

Fase 3: Ejecución

Una vez terminada la fase de pre-construcción, los proyectos habilitados (que cumplen con el total de requisitos) podrán participar en las convocatorias u otros mecanismo de implementación del programa. Desde allí, la fase de ejecución tiene la siguiente ruta:

1 Convocatoria y elegibilidad MVCT

Evaluación y elegibilidad de propuestas

Cada convocatoria definirá los criterios jurídicos, técnicos, operativos y financieros para la asignación de los subsidios.

2 Asignación y contratación

MVCT y Fonvivienda:

Asigna los subsidios de vivienda y designa o contrata la Asistencia Técnica / Entidad supervisora (PAT/ES).

Organización comunitaria:

La organización comunitaria contrata la labor de interventoría con una persona natural o jurídica del Banco de interventores.

El Banco de Interventores es elaborado por el MVCT de manera regional. Para la modalidad de Construcción Delegada la organización o comunidad selecciona al constructor del Banco de Oferentes elaborado por el MVCT regionalmente y suscribe el respectivo contrato de obra. Para la modalidad de Autogestión, la organización o comunidad es el Operador de Construcción.

Sobre la interventoría:

Durante toda la obra, hasta su culminación y liquidación, la interventoría deberá ejecutar las siguientes actividades:

1. Verificar y estudiar la documentación técnica, económica y jurídica del proyecto.



¿Qué es el Banco de Interventores?

Es un registro de profesionales y empresas idóneas creado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Su función es servir como un catálogo de elegibles para que las organizaciones comunitarias seleccionen a los encargados del seguimiento y control de proyectos de vivienda.

Pertenecer al banco no genera un vínculo contractual ni garantiza la adjudicación de contratos.

El Ministerio publicará las convocatorias específicas para participar, validará la información aportada y publicará el listado de elegibles, pero son las organizaciones quienes eligen y contratan.

¿Cuáles son los requisitos para participar del Banco?

2. Verificar la disponibilidad inmediata e incondicional de los servicios públicos domiciliarios.
3. Velar por el cumplimiento de las condiciones financieras y jurídicas del proyecto.
4. Medir y cuantificar el avance mensual de cada solución de vivienda e informarla con la misma periodicidad al PAT/ES.
5. Verificar el avance contra programación de obra.
6. Avisar al PAT/ES cualquier anomalía respecto a la programación de manera inmediata.
7. Entregar al PAT/ES todos los informes generados.
8. Diligenciar los informes mensuales de interventoría y entregarlos dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.



Elementos clave:

- El pago de los honorarios de quien ejerce la interventoría estará a cargo exclusivo de la organización
- El contrato con quien ejerce la interventoría será de prestación de servicios y deberá hacerse mínimo por el tiempo de vigencia del SFV.
- Las entidades territoriales podrán realizar la labor de interventoría mediante contratos externos o con sus propios funcionarios designados mediante acto administrativo para esta labor.

3 Construcción y legalización

Garantías

Para la modalidad de Construcción Delegada, el Constructor contratado por la organización o comunidad deberá tramitar una póliza de cumplimiento a favor de la entidad otorgante

Capacidad jurídica:

Estar inscrito en el Registro Único de Proponentes como constructor o consultor. No tener antecedentes de ningún tipo ni tener sanciones vigentes ante el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

Capacidad técnica:

Ser o contar con un ingeniero civil o arquitecto titulado que acredite al menos cinco años de trayectoria profesional en construcción o interventoría, de los cuales dos años deben ser específicos en proyectos de vivienda de interés social; asimismo, debe demostrar competencias sólidas en planificación y el cumplimiento de normativas de gestión de calidad, seguridad y salud en el trabajo (SG-SST) y control ambiental.

del subsidio. El valor deberá ser igual al total de los recursos asignados por concepto del SFV.

Ejecución de las obras



Durante todo el avance de obra y bajo la supervisión de la interventoría, la organización operadora de construcción o el Ejecutor (según la modalidad) deberá:

- Cumplir con la norma sismoresistente y los reglamentos técnicos de instalaciones sanitarias (RAS), eléctricas (RETIE) y de gas.
- Garantizar que los trabajos de obra son realizados por personas mayores de edad que cuentan con seguridad social y que utilizan los implementos de seguridad industrial adecuados para la actividad de construcción.
- Hacer una correcta inversión de los recursos del SFV.
- Cumplir con la ejecución de los diseños aprobados mediante la carta de responsabilidad y lo que esté contenido en otro tipo de licencias o permisos que correspondan al proyecto.

Adicionalmente, el Prestador de Asistencia Técnica y la Entidad Supervisora deberá realizar un apoyo constate y el seguimiento de la construcción de las viviendas.

Cobro de hitos y legalización del SFV



Prestador de Asistencia Técnica / Entidad Supervisora

Una vez terminados los hitos definidos para los cobros emite la probación respectiva y, terminadas



RAS

Es el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico, esta guía asegura que el agua que llega a la vivienda segura y las aguas residuales se manejen correctamente.

RETIE

Es el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas que define cómo deben diseñarse, construirse y revisarse las instalaciones eléctricas. El cumplimiento del reglamento es fundamental para que las viviendas puedan ser conectadas al servicio de energía.

las viviendas, expide el Certificado de Existencia de las mismas.

Operador de Construcción o Ejecutor (según la modalidad)

- Terminada la construcción y certificación de hitos de grupos de vivienda, o hitos constructivos (según la modalidad) gestiona los cobros respectivos de acuerdo con los requisitos (de este manual y de la convocatoria específica o mecanismo de implementación del programa).
- Realiza el proceso de escrituración y registro de las viviendas y entrega a los hogares beneficiarios. La escritura por medio de la cual se transfirer la vivienda podrá ser suscrita por cualquiera de los miembros mayores de edad del hogar beneficiario
- Finalmente, realiza la gestión del cobro final de las viviendas.



Certificado de existencia

Es un instrumento de control que permite a las entidades otorgantes del SFV de interés social, verificar que la vivienda, en la que se aplicó el subsidio se encuentra totalmente terminada, con servicios públicos completamente instalados y funcionales, además que garantice la calidad de las obras y el cumplimiento de las normas técnicas.

Su expedición se deberá hacer en los términos de la Resolución 019 de 2011 del MVCT.



Estrategia de Asistencia Técnica Integral del MVCT



¿Qué es la estrategia de Asistencia Técnica Integral (ATI) del MVCT?

- Es una estrategia metodológica, operativa e institucional para atender de manera integral, articulada y localizada los desafíos en la implementación de la oferta institucional en la diversidad de territorios del país.
- Es un proceso continuo y adaptativo que explora y vincula, mediante el acompañamiento permanente, al Estado, la comunidad y los diferentes actores en los territorios y fortalece la gobernanza.
- Es un proceso integral y multidisciplinar de acompañamiento especializado y situado que propone una co-creación de soluciones a partir del diálogo y la colaboración. Su punto de partida es la corresponsabilidad, el reconocimiento de saberes locales y la pertinencia cultural y territorial.



Gobernanza

Es el modelo de gestión basado en la toma de decisiones conjuntas y el diálogo entre el Estado, las organizaciones sociales y los hogares. Su objetivo es fortalecer la autonomía de las comunidades para que gestionen su hábitat de forma transparente, estructurada y sostenible, garantizando que los recursos se utilicen de manera eficiente y bajo el control social de sus propios miembros.

Objetivo de la estrategia de ATI para el programa:



Viabilizar las organizaciones y proyectos habitacionales postulados a través del fortalecimiento de las entidades territoriales y la base social y comunitaria, posibilitando la vinculación de estas al programa y promoviendo la materialización efectiva de las soluciones de vivienda.

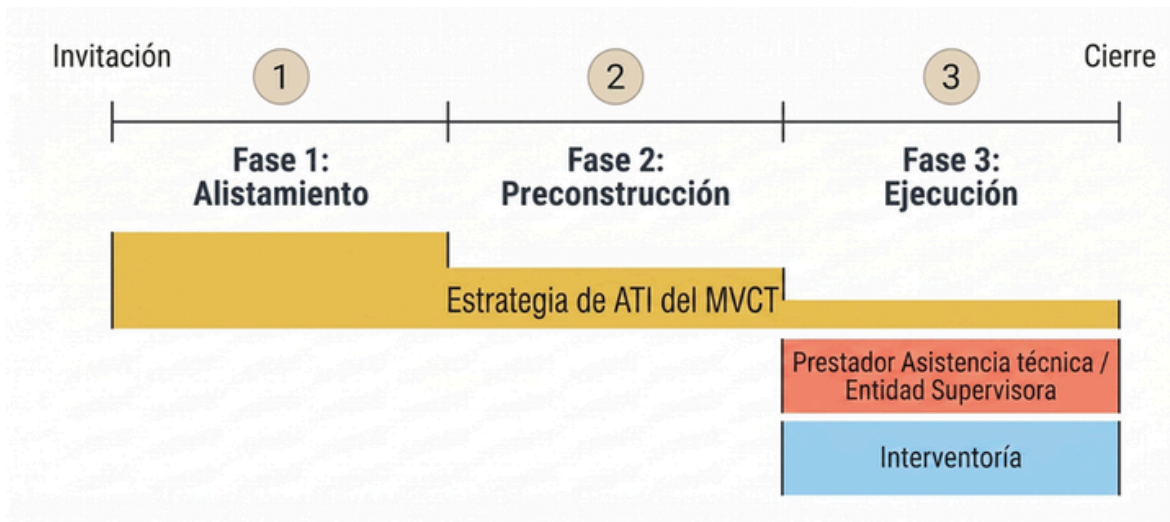
Tipos de acompañamiento:

Según las condiciones territoriales, las capacidades de las organizaciones sociales, la escala y tipo de solución a desarrollar, se establecen 3 tipos de acompañamiento:



1. ATI presencial, continua y multidisciplinaria
2. ATI a distancia, continua y multidisciplinaria.
3. ATI mixta (presencial y virtual) y multidisciplinaria.

Acompañamiento por fases:



La ATI es un proceso continuo que permanece activo durante todo el proyecto. Durante el ciclo podrá haber asistencia técnica por parte de múltiples actores, cuyas actuaciones serán complementarias, sin embargo, para las fases 1 y 2 las actividades de ATI estarán a cargo del MVCT. Para cada fase, se presentan a continuación las principales actividades u objetivos de el acompañamiento del MVCT:

I. Alistamiento:

Desde la estrategia se pueden apoyar actividades como:

- Construcción de material pedagógico para la difusión y comprensión del programa.

- Realización de talleres con las comunidades interesadas en el programa.
- Apoyo para el diligenciamiento del formulario.

Adicionalmente, se da acompañamiento al proceso de cruce de los hogares postulantes al subsidio, validando que exista la demanda requerida en el proyecto y que estos cumplan con los requisitos de acceso al subsidio.

I. Preconstrucción:

En esta etapa se establece el alcance de la ATI a lo largo del ciclo del proyecto y se contribuye a la implementación de metodologías de diagnóstico y diseño participativo. Adicionalmente, se activan tres instancias que serán transversales a todo el ciclo del proyecto:

- Consejo consultivo y de concertación:
Instancia de participación y toma de decisiones comunitarias.
- Escuela del Hábitat:
Espacio pedagógico y práctico creado para fortalecer las capacidades comunitarias durante la ejecución del proyecto. Sus objetivos son promover el empoderamiento comunitario, fortalecer las capacidades técnicas, sociales y de control comunitario, fomentar la apropiación del proyecto y generar soluciones desde el saber local.
- Veeduría:
Permiten a la comunidad organizarse para ejercer vigilancia sobre la ejecución del proyecto. Tiene como objetivos promover la transparencia y la rendición de cuentas, detectar fallas o incumplimientos de manera oportuna y fortalecer el control social.

Ejecución:

El objetivo desde el proceso de acompañamiento es hacer seguimiento a la ejecución. En esta fase la ATI del MVCT no desaparece, pero si se ajusta a las necesidades y a los apoyos que no se estén haciendo ya por otros actores que participen del programa.



Diseño participativo

Es una metodología de co-creación de soluciones de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial, donde las comunidades y hogares beneficiarios tienen una incidencia directa en las decisiones sobre el suelo, así como en los aspectos arquitectónicos, tipológicos y funcionales de los proyectos. Su propósito fundamental es integrar los modos de vida, prácticas culturales y conocimientos locales de los habitantes, asegurando que las viviendas respondan a sus necesidades reales y respeten las condiciones específicas del territorio.

Preguntas de interés:

- **¿Un proyecto puede realizarse de forma mixta, una parte por construcción delegada y una por autoconstrucción?**

No. Un mismo proyecto solo puede desarrollarse por una de las modalidades de implementación del programa. Sin embargo, si la comunidad ha desarrollado previamente obras parciales para el desarrollo de un proyecto de vivienda, estas mejoras o avances pueden ser reconocidas como parte del cierre financiero del proyecto desarrollado en el marco del programa de Autogestión de Vivienda Nueva Urbana.

- **¿El proyecto puede desarrollarse en un lote de propiedad colectiva?**

Si, sin embargo deben tener en cuenta algunas consideraciones. Al principio, el suelo puede estar a nombre de la organización y/o de las personas que serán beneficiarias del SFV; pero, para la legalización del subsidio y el cierre del programa, cada familia debe tener legalizada la propiedad individual sobre su vivienda a través de una escritura. Para esto, en la lógica del proyecto, hay dos caminos:

1. Crear una propiedad horizontal donde el lote sigue siendo uno jurídicamente, pero cada familia tiene una escritura de su unidad privada (su vivienda) y todas las familias beneficiarias se vuelven copropietarias de las zonas comunes (vías, parqueaderos o áreas verdes).
 2. Hacer la subdivisión o el desenglobe del lote, dividiendo el lote original en varios individuales. En este caso, cada familia tiene propiedad independiente de su vivienda y su lote. Para esta ruta es importante identificar los requisitos del Plan de Ordenamiento Territorial en relación a los tamaños mínimos de los lotes y realizar el trámite de la licencia urbanística para la subdivisión.
- **En el proyecto, ¿las viviendas deben ser nucleadas o pueden estar dispersas?**

Este programa está enfocado en el desarrollo de vivienda urbana, no obstante. Un proyecto podría contemplar el desarrollo de viviendas en

lotes separados (vivienda en sitio propio). En estos casos es importante considerar que la distancia entre lotes no haga inviable la logística y aumente los costos del proyecto, por ejemplo en cuanto a la distribución de materiales, los tiempos de obra o el costo de la interventoría.



- **¿Es necesario tener todos los recursos desde el inicio del proyecto?**

No. Pero, si es importante tener claro y documentado el origen de cada una de las fuentes de recursos, garantizar que esos recursos serán suficientes para cubrir todos los gastos y, adicionalmente, tener una programación clara sobre los ingresos y egresos del proyecto. De esta manera se tendrá claro en qué momento habrá una mayor demanda financiera y de materiales, cuánto dinero se requiere para empezar y cuánto es el tiempo límite que se tiene para terminar la gestión de otros recursos.