

MANUAL OPERATIVO

Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio





Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio



MANUAL OPERATIVO

Programa de
Autogestión de Vivienda de
Interés Social Nueva Urbana

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Calle 17 # 9-36, Bogotá D.C., Colombia
PBX: (601) 914 21 74



Contenido

1.	Presentación	5
2.	Objetivos	6
2.1.	Objetivo general	6
2.2.	Objetivos específicos.....	6
3.	Alcance	7
3.1.	A quién va dirigido	7
3.2.	Postulación de hogares	7
3.3	Generalidades	8
3.4	Actores y responsabilidades	10
4.	Proceso del programa.....	18
5.	Fase de Alistamiento – Requisitos	18
5.1.	Invitación.....	20
5.2.	Validación de Usuarios	20
5.3.	Cumplimiento de Requisitos.....	20
5.3.1.	<i>Cumplimiento de requisitos en materia comunitaria (Organizacional)</i>	24
5.3.2.	<i>Cumplimiento de requisitos en materia financiera</i>	27
	Giro del subsidio a cuentas de ahorro de los beneficiarios.	29
	Notas adicionales sobre las condiciones del convenio con las entidades bancarias para el manejo de recursos del SFV.....	30
6.	Fase de Pre-Construcción	30
7.	Fase de Ejecución	31
7.1.	Modalidad de Construcción delegada	32
7.1.1.	<i>convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa y Elegibilidad</i>	32
7.1.2.	<i>Asignación y Contratación</i>	33
7.1.3.	<i>Interventoría</i>	34
7.1.5.	<i>Construcción y Legalización</i>	38
7.2.	Modalidad de Autoconstrucción	40
7.2.1.	<i>convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa y Elegibilidad</i>	41
7.2.2.	<i>Asignación y Contratación</i>	41



8.	Banco de Oferentes.....	43
9.	Banco de Interventores	45
10.	Estrategia de Asistencia Técnica Integral	46
11.	Glosario	52
12.	Anexo: Atributos de análisis para el alistamiento del suelo.....	56



1 Presentación

El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto 0585 de 2025, instrumento normativo mediante el cual se crea el programa de “Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana”, el cual tiene como propósito promover el proceso de construcción de vivienda nueva con la concurrencia y asignación de recursos del subsidio familiar de vivienda (SFV), a través de las modalidades de autoconstrucción y construcción delegada previstas en el Decreto 1077 de 2015. Esta iniciativa, busca contribuir a la reducción del déficit habitacional de los hogares con menores recursos y, vincular a las comunidades y a los hogares en los procesos de desarrollo y construcción de sus viviendas, desde la estructuración del proyecto hasta su culminación.

La expedición del decreto es el primer paso en el proceso de materialización de la estrategia de política pública de autogestión. Ahora bien, es necesario precisar los mecanismos que desarrollan e implementan el marco normativo. En este sentido, este manual operativo se adopta en desarrollo del inciso 3 del artículo 2.1.13.1.2. del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 0585 de 2025, y a partir de la definición del numeral 3 del artículo 2.1.13.1.1. se entiende como el marco operativo y metodológico del programa en zonas urbanas, para definir las condiciones de ejecución, los actores, sus funciones y obligaciones y los aspectos técnicos, administrativos y jurídicos de los proyectos de vivienda que se ejecuten en el marco del programa y con el cual se pretende se garantice no sólo la operación de esta iniciativa de política pública sino se facilite a las organizaciones sociales y a los gobiernos locales, una alternativa que se adapte a las realidades del contexto del territorio y permita una participación activa de los beneficiarios de la política, para que sean éstos, actores principales de su propio desarrollo, en particular aquellos quienes hoy no cuentan con una solución habitacional adecuada y digna.

Este manual operativo es el resultado del trabajo de un equipo interdisciplinario del MVCT, que estableció los procedimientos y la ruta de trabajo para que tanto las organizaciones sociales, constructores, gobiernos locales y ciudadanos en general promuevan proyectos de vivienda urbana, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 2.1.13.2.1 y 2.1.13.3.1 del Decreto 0585 de 2025.

La política de autogestión de vivienda liderada por el MVCT se orienta finalmente a cumplir con la promesa establecida en el programa de gobierno en la que se estableció que por la vía de las alianzas público-populares con organizaciones sociales y comunitarias en los territorios, se impulsaría un programa masivo de construcción de viviendas rurales y urbanas que atendiera las realidades regionales y considerara la construcción vernácula, resolviendo problemas estructurales de orden regulatorio, financiero, técnico y operativo. Este manual fue diseñado y pensado para desarrollar el espíritu del decreto 585 de 2025 en zonas urbanas, que propende por fortalecer el rol de las organizaciones comunitarias en la producción de sus soluciones habitacionales, fomentar la co-creación del hábitat con el fin de generar procesos de apropiación que incidan en la convivencia y la paz territorial.



2 Objetivos

2.1. Objetivo general

Establecer el procedimiento metodológico y de operación del programa de autogestión en zonas urbanas definiendo las fases, condiciones de ejecución, las funciones y obligaciones de los actores en el ciclo del programa y los aspectos técnicos, administrativos, jurídicos, financieros y de asistencia técnica integral de esta estrategia de política pública.

2.2. Objetivos específicos

- Definir las fases del programa de autogestión en zonas urbanas, los actores, responsabilidades y requisitos para su participación en el programa, de conformidad con lo previsto en la política pública.
- Establecer las condiciones técnicas, legales, ambientales, urbanísticas de los predios que permitan su utilización para el desarrollo de viviendas en el marco del programa.
- Desarrollar en el marco del proceso de operación del programa de autogestión en zonas urbanas, las condiciones técnicas, jurídicas y sociales que garanticen la participación y vinculación directa de los hogares organizados, organizaciones sociales, entidades territoriales, organizaciones públicas y privadas del sector hábitat que permitan la implementación efectiva de la estrategia de política pública.
- Definir los criterios, procedimientos y mecanismos que garanticen de manera integral el cierre financiero de las iniciativas a desarrollar en el marco del programa de autogestión en zona urbana.
- Determinar los mecanismos para realizar en cada fase del programa la asistencia técnica integral, por parte del MVCT, que asegure la implementación de los proyectos de vivienda urbana por autogestión.



3 Alcance

La información que se presenta en este Manual Operativo aplica al proceso de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) otorgado por FONVIVIENDA, para la construcción de viviendas de interés social nuevas en suelo urbano a través del programa de autogestión.

Así mismo, aplica a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda; a las organizaciones comunitarias legalmente constituidas a las que se encuentren vinculados los hogares; de manera excepcional, a las entidades territoriales de conformidad con el párrafo del artículo 2.1.13.4.4. del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 0585 de 2025; a los ejecutores, y, a los prestadores de asistencia técnica e interventores.

La definición de las condiciones para la postulación al programa, apertura de estas, cupos y presupuesto disponible serán desarrollados en las convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT, una vez las organizaciones cumplan con el procedimiento establecido en la fase de alistamiento y se garantice que el proyecto habitacional cuenta con los criterios al 100% de los componentes de suelo, organizacional y financiero previstos en la invitación que se realice para estos efectos.

3.1. A quién va dirigido

De conformidad con lo establecido en el decreto 585 de 2025 está dirigido inicialmente a las organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas que cumplan con las condiciones previstas en cada invitación y cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT, así mismo los hogares que se postulen a través de las organizaciones y/o comunidades deberán observar todos los requisitos legales para acceder al subsidio familiar de vivienda, y deberán hacer parte de las organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas.

En aquellas zonas urbanas donde no existan organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas o existiendo, no estén interesadas en participar en el programa, las entidades territoriales de manera excepcional podrán llevar a cabo la postulación de los hogares, siempre y cuando, asuman el compromiso de promover la creación de organizaciones para que sean estas quienes continúen con el desarrollo del proyecto de autogestión. En consecuencia, la entidad territorial será facilitador y promotor de la postulación al programa. Para los dos casos, el número de hogares postulados a través de la organización y/o comunidad, o la entidad territorial no podrá ser inferior a diez (10). Así mismo en cada invitación y convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT, se indicará la cantidad máxima de hogares que podrán ser postulados en cada proyecto de conformidad con los recursos disponibles.

3.2. Postulación de hogares

La postulación de los hogares conforme a lo establecido en el decreto 585 de 2025 estará a cargo de la organización y/o comunidad legalmente constituida, o excepcionalmente por la entidad territorial, quienes serán los encargados de recopilar la información de los hogares postulados y de realizar el cargue de la misma en la plataforma habilitada por Fonvivienda para tal fin.

Condiciones y requisitos de los hogares. Podrán ser beneficiarios del programa, los hogares que cumplan con las siguientes condiciones y requisitos:



1. Pertenecer a la organización y/o comunidad legalmente constituida y postularse a través de ella. Excepcionalmente, la postulación de los hogares estará a cargo de las Entidades Territoriales, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.1.13.4.4 del Decreto 1077 de 2015.

2. No haber sido beneficiario de un Subsidio Familiar de Vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo que el lote donde pretende ejecutar la vivienda hubiese sido recibido con ocasión de un Subsidio Familiar de Vivienda en Especie. Adicionalmente, tampoco aplicará la presente restricción a quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o ésta haya resultado 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.

3. No haber sido beneficiario a cualquier título de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura 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.

4. Todos los hogares deberán estar clasificados dentro de los grupos del SISBEN IV, o el instrumento que haga sus veces, según determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante acto administrativo, con excepción de las comunidades étnicas que como alternativa deben estar reconocidas por el Ministerio del Interior.

5. Contar con un inmueble ubicado en zona urbana dentro del territorio nacional, en el cual se pretenda realizar la intervención, acreditando la propiedad o la posesión pacífica por un período mínimo de cinco (5) años.

Igualmente, el suelo destinado al desarrollo de la intervención podrá ser aportado por Entidades Territoriales, organización y/o comunidades legalmente constituidas o terceros, siempre que se allegue el documento que garantice la transferencia del inmueble para la ejecución del proyecto.

Además, el hogar no debe ser propietario de otro inmueble dentro del territorio nacional, conforme lo establecido en el Artículo 2.1.13.4.7 del Decreto 585 de 2025, entendido este inmueble como una vivienda.

3.3 Generalidades

- **Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana**

El programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana se compone de dos modalidades de aplicación; construcción delegada y autoconstrucción, por medio de las cuales se desarrollarán proyectos de vivienda urbana gestionados con la participación comunitaria o directamente por los hogares o mediante procesos asociativos de organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas, que serán implementadas con recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con los recursos disponibles y con las condiciones que se dispongan en cada mecanismo de postulación.



- **Construcción delegada**

La construcción delegada es la modalidad operativa en la cual una organización comunitaria legalmente constituida contrata a un ejecutor (persona natural o jurídica) para llevar a cabo especialmente las actividades de ejecución de obra y entrega final de las viviendas.

Esta modalidad se implementa especialmente cuando la comunidad no cuenta con capacidad técnica y operativa para asumir directamente la construcción o cuando teniéndolas, así lo decidan ellos mismos.

Características operativas:

- La organización comunitaria postula a los hogares y contrata al ejecutor, siendo este último el responsable de la coordinación general del proyecto. Así mismo, contrata a la interventoría para el seguimiento y control del desarrollo del proyecto.
- El ejecutor asume la ejecución total de las obras hasta la entrega final de las viviendas, conforme a los lineamientos aprobados por la interventoría.
- FONVIVIENDA designa o contrata un Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, con el fin de realizar las actividades necesarias, para velar por la correcta aplicación de los subsidios, de mantener permanentemente informado a la entidad otorgante de los avances o dificultades que se puedan presentar, así como la revisión y aprobación de los informes de interventoría y la expedición de los certificados de existencias de cada una de las viviendas en las que se apliquen los subsidios familiares de vivienda en este programa.
- El subsidio se desembolsa por hitos de grupos de viviendas terminadas y certificadas con existencia por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora), de acuerdo con lo establecido en el presente documento.
- Se requiere un mínimo de 10 hogares por postulación.

- **Autoconstrucción**

La autoconstrucción es la modalidad operativa en la cual una organización comunitaria legalmente constituida genera viviendas con la participación e iniciativa comunitaria a través de sus aportes para las actividades de la obra. El aporte de las comunidades y/o hogares beneficiarios podrá darse en dinero, en especie, en mano de obra, entre otros.

Características operativas:

- Los proyectos postulados deberán tener un alcance de mínimo 10 viviendas, y máximo las que se determinen en cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.
- La organización comunitaria postula a los hogares y contrata a la interventoría para el seguimiento y control del desarrollo del proyecto.
- La organización comunitaria asumirá el rol de *Operador de Construcción*, organizando la comunidad para que, aportando su mano de obra, construyan las viviendas. Así mismo se realizará el cobro de los recursos del subsidio familiar de vivienda de acuerdo con los hitos y porcentajes establecidos en el presente manual.



- FONVIVIENDA designa o contrata un Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, con el fin de realizar las actividades necesarias, para apoyar a la organización comunitaria en su rol de Operador de Construcción, orientando y realizando seguimiento permanente al desarrollo de las actividades, velando por la correcta aplicación de los subsidios, manteniendo permanentemente informado a la Entidad otorgante de los avances o dificultades que se puedan presentar, así como la revisión y aprobación de los informes de interventoría, la aprobación de los hitos para los pagos correspondientes y la expedición de los certificados de existencia de cada una de las viviendas en las que se apliquen los subsidios familiares de vivienda en este programa.
- El subsidio se desembolsa por hitos que se determinarán en cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT, aprobados por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.
- Las organizaciones sociales podrán acceder a créditos con entidades financieras, para la construcción de sus viviendas, apalancadas en el subsidio familiar de vivienda asignado por FONVIVIENDA, a través del giro anticipado del subsidio a cuentas de ahorro inmovilizadas de los beneficiarios, en los términos establecidos más adelante en este Manual Operativo.

Cabe precisar que la modalidad de autoconstrucción aplica para la ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana en predios donde exista un lote vacío o en asentamientos de origen informal en alto grado de consolidación; siempre y cuando cumpla con las demás condiciones establecidas en el presente manual.

3.4 Actores y responsabilidades

- **Hogar postulado**

Es aquel perteneciente a una organización legalmente constituida, que mediante la acreditación de las condiciones y requisitos de acceso que se definan para el programa, es postulado por la Organización (excepcionalmente por la entidad territorial) para ser potencial beneficiario del subsidio familiar de vivienda (SFV) del programa Autogestión.

Responsabilidades básicas:

- Entregar la totalidad de la información y documentos que le sean solicitados por la organización comunitaria, FONVIVIENDA y excepcionalmente por la entidad territorial para adelantar el proceso de postulación al programa.
- Facilitar la realización del diagnóstico y visitas necesarias al terreno por parte del prestador de asistencia técnica para validar la información y avalar la asignación del subsidio.
- Pertenecer como miembro activo de la organización comunitaria que lo postula y cumplir con sus estatutos.

- **Hogar beneficiario**

Se consideran hogares beneficiarios aquellos a los que se les ha asignado un subsidio familiar de vivienda en la modalidad de Autogestión, a través de acto administrativo expedido por FONVIVIENDA, previa validación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente y las condiciones del programa.



Responsabilidades básicas:

- Autorizar expresa e irrevocablemente la transferencia de los recursos del subsidio familiar de vivienda al ejecutor de acuerdo con lo establecido en el presente documento.
- Aportar la documentación necesaria para el trámite de transferencia del inmueble y apoyar dicho trámite.
- Firmar la escritura de transferencia del inmueble.
- Firmar el acta de recibo a satisfacción de la vivienda.
- Destinar el inmueble para vivienda como uso principal, con la posibilidad de destinar espacios para uso complementario y para los usos permitidos por las normas vigentes y el plan de ordenamiento territorial y compatibles con las mismas.
- Mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad y salubridad, y no destruirla o desmantelarla total ni parcialmente.
- Abstenerse de destinar la vivienda para la comisión de actividades ilícitas.
- Cumplir con las obligaciones dispuestas en el presente manual.

● **Organización Comunitaria**

Las organizaciones comunitarias son estructuras sociales legalmente constituidas, conformadas por hogares y comunidades que buscan desarrollar programas de vivienda de interés social mediante procesos de autogestión. Estas organizaciones pueden ser:

- Organismos de Acción Comunal (Ley 2166 de 2021).
- Organizaciones Populares de Vivienda (Decreto 1077 de 2015).
- Cooperativas de Vivienda.
- Organizaciones de Maestros de Obra.
- Organizaciones de Recicladores de Oficio.
- Asociaciones público-populares y otras entidades sin ánimo de lucro.
- Las demás constituidas bajo cualquier mecanismo legal de asociación que deseen participar en el programa.

Responsabilidades básicas:

- Postular a los hogares para la participación en el programa de Autogestión.
- Realizar el cargue de la información de los hogares postulados en la plataforma correspondiente.
- Administrar los recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda, de la gestión propia y de aportes de terceros para el desarrollo de los proyectos.
- Seleccionar y contratar a la interventoría. La interventoría seleccionada deberá estar inscrita en el Banco de Interventores (Ver sección 8).
- Promover y garantizar la participación de los hogares vinculados al programa en todas sus etapas.
- Articular acciones con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las entidades territoriales y las autoridades competentes, para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de los proyectos.
- Cumplir con los requisitos técnicos, jurídicos, financieros y operativos para garantizar que el desarrollo del proyecto se realice bajo los lineamientos establecidos en la normativa vigente.



- Elaborar el proyecto de viviendas a construir con el acompañamiento del prestador de asistencia técnica.
- Para la modalidad de construcción delegada, seleccionar y contratar al ejecutor. El ejecutor seleccionado deberá estar inscrito en el Banco de Oferentes (Ver sección 7).
- Para la modalidad de autoconstrucción: Asumir el rol de *Operador de Construcción*, organizando la comunidad para que, aportando su mano de obra, construyan las viviendas. Así mismo realizará el cobro de los recursos del subsidio familiar de vivienda de acuerdo con los hitos y porcentajes establecidos en el presente manual.

- **Entidades Territoriales**

Según el artículo 286 de la Constitución Política de Colombia, son entidades territoriales los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas.

Responsabilidades básicas:

- Realizar de manera excepcional la postulación de los hogares para la participación en el programa de Autogestión, cuando no existan organizaciones en el territorio o cuando existiendo no deseen participar en el programa.
- Promover la creación de organizaciones.
- De acuerdo con su disponibilidad presupuestal, la gestión de las organizaciones comunitarias y los acuerdos que se pacten, aportar subsidio familiar de vivienda de gestión propia.

- **Prestador de Asistencia Técnica**

Es la persona natural o jurídica contratada y/o designada por Fonvivienda, para brindar asistencia técnica a las organizaciones comunitarias y a los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en el marco del programa de autogestión, orientada hacia el fortalecimiento organizacional, técnico, administrativo, jurídico y financiero; así como al acompañamiento para la estructuración y viabilización de los proyectos.

Responsabilidades básicas:

- Brindar asesoría técnica a las organizaciones comunitarias y a los hogares beneficiarios en todas las fases del proyecto.
- Guiar y acompañar a la organización en la identificación, evaluación y selección del actor más idóneo para la ejecución de las obras y para la labor de interventoría, con base en criterios técnicos, financieros, jurídicos, administrativos y su experiencia demostrable en proyectos de vivienda VIS o similares.
- Monitorear el avance del proyecto y reportar hallazgos o necesidades de ajuste al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT).
- Coordinar interinstitucionalmente los actores del programa.

El prestador de asistencia técnica podrá realizar las funciones asignadas al supervisor técnico definidas en la Ley 400 de 1997, para garantizar que las construcciones cumplan con la Norma Sismo Resistente (NSR-10) y demás normativas vigentes aplicables o se localice en zonas de difícil acceso y el diseño financiero del proyecto determine que no es viable contratar un supervisor técnico.



En este caso el prestador de asistencia técnica haciendo las veces de supervisor técnico deberá:

- Acompañar técnicamente a los hogares.
- Verificar el cumplimiento de la NSR-10.
- Firmar el certificado de existencia y habitabilidad de la vivienda.

El prestador de asistencia técnica podrá ejercer la doble función siempre que cuente con experiencia certificada en supervisión técnica o interventoría de proyectos de vivienda de interés social; esté habilitado en el marco legal vigente (Ley 400 de 1997 y Decreto 1077 de 2015) y desempeñe su doble rol en proyectos diferentes, siendo prestador de asistencia técnica en uno y supervisor técnico en otro, con el fin de mantener la objetividad asociada a los procesos del proyecto.

Tendrá las demás responsabilidades que se deriven de la naturaleza y características de cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

- **Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora**

Es aquella entidad designada o contratada por la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, cuyo objeto es realizar la vigilancia y seguimiento de los aspectos técnico, administrativo, financiero y jurídico, de los proyectos del Programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana, en los cuales los beneficiarios aplican los subsidios familiares de vivienda.

El Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, realizará las actividades necesarias, para velar por la correcta aplicación de los subsidios con el fin de mantener permanentemente informado a la entidad otorgante de los avances o dificultades que se puedan presentar, así como la revisión y aprobación de los informes de interventoría y la expedición de los certificados de existencias de cada una de las viviendas en las que se apliquen los subsidios familiares de vivienda en este programa.

Responsabilidades básicas:

- Supervisar y controlar la calidad de la ejecución del proyecto, verificando el cumplimiento de los estándares técnicos y normativos.
- Verificar que las viviendas cumplan con las especificaciones establecidas en la NSR-10, la Ley 400 de 1997 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Verificar el cumplimiento de los cronogramas de ejecución y, en caso de retrasos o inconsistencias informar a FONVIVIENDA.
- Revisar y aprobar los informes técnicos, financieros y administrativos presentados por la interventoría.
- Emitir conceptos técnicos sobre ajustes o modificaciones que sean necesarias en la ejecución del proyecto y/o los que solicite FONVIVIENDA.
- Informar de forma oportuna, las razones y el sustento de los atrasos que se presenten en la ejecución de las obras, que afecten el adecuado desarrollo del proyecto.
- Rendir los informes que le sean solicitados por FONVIVIENDA.
- Acompañar en la verificación de la calidad de los materiales y técnicas constructivas utilizados en la construcción de las viviendas.



- Expedir y suscribir el certificado de existencia de cada una de las viviendas, asegurando que cumple con las especificaciones establecidas y con lo establecido en el artículo 31 de la Resolución No. 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Efectuar la aprobación, el seguimiento, control y archivo digital del proceso de expedición y actualización de las pólizas por parte del ejecutor. Deberá requerir directamente a los ejecutores para mantener las pólizas vigentes durante el desarrollo de los proyectos que se ejecuten.
- Informar a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda las situaciones que generen el incumplimiento del ejecutor.
- Revisar y aprobar los informes presentados por la interventoría de los proyectos de vivienda.
- Revisar y aprobar los documentos para el pago de los recursos del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el presente documento.
- Avisar de inmediato a FONVIVIENDA cualquier anomalía que se presente en la obra, respecto a su programación;
- Entregar a FONVIVIENDA un informe mensual de los avances de obra de cada solución de vivienda del proyecto.
- Informar a FONVIVIENDA los atrasos contra la programación físico -financiera en la vigencia de los subsidios familiares de vivienda y como consecuencia de ello se deduzca la inobservancia de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato de construcción.
- Informar a FONVIVIENDA cuando se detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero.
- Para la modalidad de Autoconstrucción: Apoyar a la organización comunitaria en su rol de Operador de Construcción, orientando y realizando seguimiento permanente al desarrollo de las actividades, velando por la correcta aplicación de los subsidios, manteniendo permanentemente informado a la entidad otorgante de los avances o dificultades que se puedan presentar, así como la revisión y aprobación de los informes de interventoría, la aprobación de los hitos para los pagos correspondientes y la expedición de los certificados de existencias de cada una de las viviendas en las que se apliquen los subsidios familiares de vivienda en este programa.
- Las demás que se determinen para el adecuado desarrollo del proyecto de vivienda o que se deriven de la naturaleza y características de cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

- **Supervisor Técnico Independiente**

El artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, mediante el cual se modifica el artículo 18 de la Ley 400 de 1997, establece que se debe contar con un supervisor técnico independiente adicional cuando la edificación tenga más de 2.000 m² de área construida; sea de más de tres pisos; se utilicen sistemas estructurales no tradicionales (estructuras no convencionales); se encuentre en zonas de amenaza sísmica intermedia o alta o, cuando lo determine la autoridad municipal, por las características del suelo o del diseño estructural. El Supervisor Técnico no es el interventor, inspector de obra, ni director; su labor se enfoca en garantizar la calidad de la estructura y su seguridad; por tanto, se involucra únicamente en la fase de cimentación y estructura, no en la de acabados, y debe actuar de forma imparcial e independiente. El prestador de asistencia técnica podrá realizar las funciones asignadas al supervisor técnico definidas en el numeral 38 y 41 del artículo 4, y el artículo 15 de la Ley 400 de 1997



Responsabilidades básicas:

- Verificar que la ejecución de la estructura se haga conforme a los planos estructurales aprobados, la NSR-10, y demás normas técnicas.
- Supervisar la construcción de la estructura, asegurando la calidad de materiales y procedimientos constructivos.
- Emitir informes periódicos durante la obra, documentando los avances estructurales y señalando cualquier incumplimiento.
- Controlar el correcto armado del acero de refuerzo, mezclas de concreto, vibrado, curado y demás procesos estructurales.
- Advertir sobre riesgos o fallas detectadas durante la construcción.
- Actuar de forma independiente del ejecutor. No puede tener conflicto de intereses ni relación contractual con ellos.
- Participar en la firma del Certificado Técnico de Ocupación, que permite la escrituración y ocupación de la edificación junto con el constructor, diseñador e interventor.

• **Interventor**

Es el responsable de supervisar, verificar y aprobar el correcto diseño y ejecución de los proyectos en función del cumplimiento de los estándares técnicos, jurídicos, financieros y administrativos. Su función es asegurar que los recursos asignados por FONVIVIENDA sean utilizados de manera eficiente y conforme a la normatividad vigente.

Responsabilidades básicas:

- Revisar la idoneidad técnica y financiera del ejecutor del proyecto.
- Supervisar y controlar la calidad de los diseños y la ejecución del proyecto, verificando el cumplimiento de los estándares técnicos y normativos.
- Certificar el avance de obra del proyecto, a través del levantamiento de actas de inicio de obra, parciales, finales, de recibo a satisfacción y liquidación.
- Verificar que las viviendas cumplan con las especificaciones establecidas en la NSR-10, la Ley 400 de 1997 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Verificar el cumplimiento de los cronogramas de ejecución y, en caso de retrasos o inconsistencias, realizar anotaciones e informar al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.
- Revisar y aprobar los informes técnicos, financieros y administrativos presentados por el ejecutor.
- Emitir conceptos técnicos sobre ajustes o modificaciones que sean necesarias en la ejecución del proyecto y/o solicitados por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora y/o FONVIVIENDA.
- Informar de forma oportuna al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, las razones y el sustento de los atrasos que se presenten en la ejecución de las obras, que afecten el adecuado desarrollo del proyecto.
- Comunicar de manera inmediata al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, cualquier situación que detecte en la ejecución de las obras.
- Rendir los informes de interventoría que le sean solicitados.
- Velar por la sostenibilidad de proyecto.



- Suscribir el certificado de existencia y habitabilidad de la vivienda.
- Las demás que se determinen para el adecuado desarrollo del proyecto de vivienda o que se deriven de la naturaleza y características de cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

• Ejecutor

Para la modalidad de autoconstrucción el ejecutor es la organización y/o comunidad legalmente constituida en su rol de *Operador de Construcción*.

Para la modalidad de construcción delegada, el Ejecutor es la persona natural o jurídica contratada por la organización comunitaria para realizar la construcción de las viviendas, asegurando su correcta ejecución conforme a los lineamientos técnicos, jurídicos y financieros del programa, para realizar la operación y el cierre del proyecto habitacional. Esto incluye el diagnóstico y estructuración técnica del proyecto de vivienda nueva y su construcción, de acuerdo con las condiciones técnicas, normativas, sociales, financieras, ambientales y administrativas a que haya lugar, hasta la entrega de la vivienda y su garantía de estabilidad.

Responsabilidades básicas:

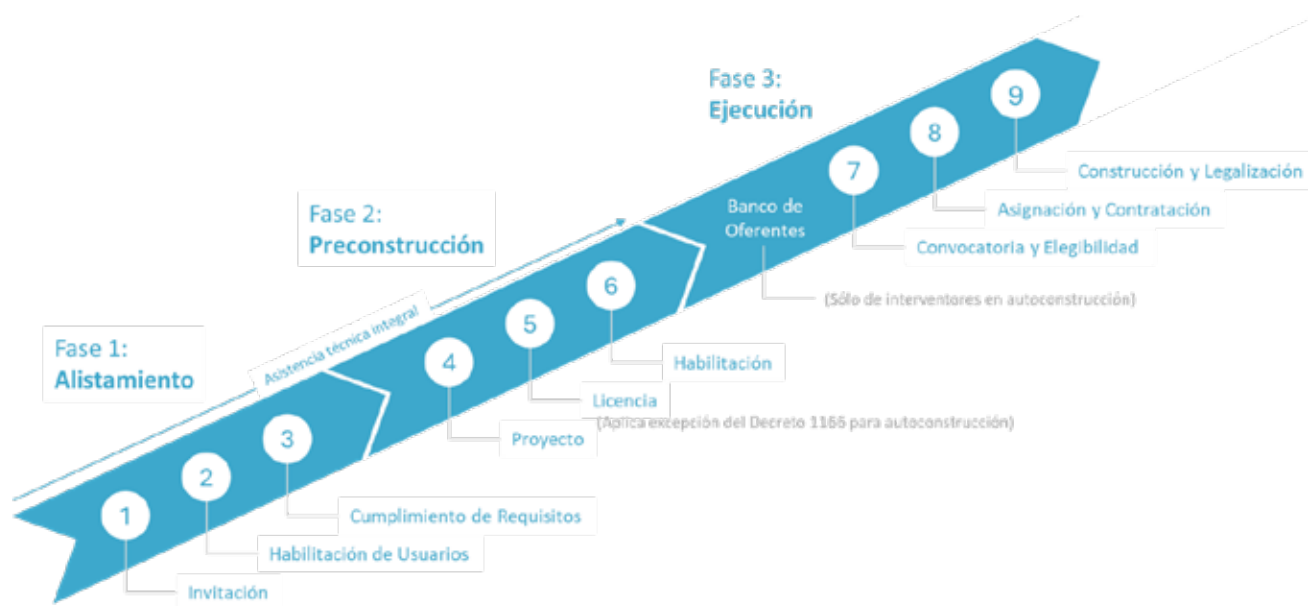
- Diseñar y ejecutar la construcción de las viviendas según los lineamientos técnicos del programa y la NSR-10.
- Financiar y desarrollar los ejercicios de planeación, administración, diseño participativo y definición de la tipología con la inclusión de parámetros de tipo diferencial, con la participación de la comunidad y en concordancia con las normas vigentes o sus modificaciones.
- Financiar y adelantar las etapas de preconstrucción, estructuración técnica, ejecución y entrega del proyecto de vivienda, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en el presente manual, en las guías de estructuración de proyectos VIS expedidas por el MVCT, el Plan Nacional de Construcción y demás normas relacionadas.
- Cumplir con las especificaciones técnicas del proyecto, asegurando la calidad de los materiales y técnicas constructivas.
- Presentar la estructuración técnica del proyecto ante el interventor y el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.
- Ejecutar el proyecto conforme a los cronogramas y presupuestos aprobados.
- Aplicar las medidas de seguridad establecidas en la Resolución 4272 de 2021 del Ministerio de Trabajo, incluyendo la prevención de riesgos en alturas.
- Cumplir los requisitos de habitabilidad establecidos en la NSR-10, el RAS, el Decreto 1077 de 2015, y los lineamientos técnicos del MVCT, tales como: condiciones estructurales, de salubridad, saneamiento básico, distribución funcional del espacio, confort ambiental y seguridad en las instalaciones.
- Responder ante el Interventor y el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora sobre incumplimientos o desviación en la ejecución del proyecto.



- Suscribir, junto con el interventor, las actas de avance de obra y entrega final de las viviendas, así como el certificado de existencia de las viviendas expedido por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.
- Tramitar ante una notaría y registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la escritura pública de construcción de la vivienda nueva, si así lo requiere el contrato.
- Ejecución de trabajos correctivos dentro del periodo de garantía contractual estipulado en las pólizas, en el contrato y en las normas vigentes.
- Presentar los documentos establecidos por el MVCT o por quien éste designe para el trámite de legalización y pago del subsidio familiar de vivienda (SFV).
- Las demás que se determinen para el adecuado desarrollo del proyecto de vivienda o que se deriven de la naturaleza y características de cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.
- Para la modalidad de construcción delegada, solicitar y obtener la póliza de cumplimiento y estabilidad y calidad de las obras, expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, en los términos que se establezcan en cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT. Esta deberá presentarse ante la interventoría y el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora para su aprobación.

Es importante precisar que todos los procesos desarrollados en el marco del programa de autogestión bajo la modalidad de construcción delegada se llevarán a cabo considerando el banco de oferentes que para este propósito conforme el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el objetivo de garantizar la participación de terceros idóneos, con capacidad técnica, administrativa y financiera que aseguren el avance acorde a los cronogramas y la culminación exitosa de los proyectos.

4 Proceso del Programa



El programa de autogestión contempla dos fases previas a la apertura de convocatoria u otros mecanismos de implementación del programa que establezca el MVCT. La primera fase corresponde al proceso de alistamiento, por medio del cual se brinda a las organizaciones, la asesoría y acompañamiento para completar y viabilizar sus proyectos y otra fase de pre-construcción, en la cual se deben presentar los estudios, diseños definitivos y trámite de licenciamiento o 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. A continuación, se detallan las fases y sus etapas:

5 Fase de Alistamiento - Requisitos

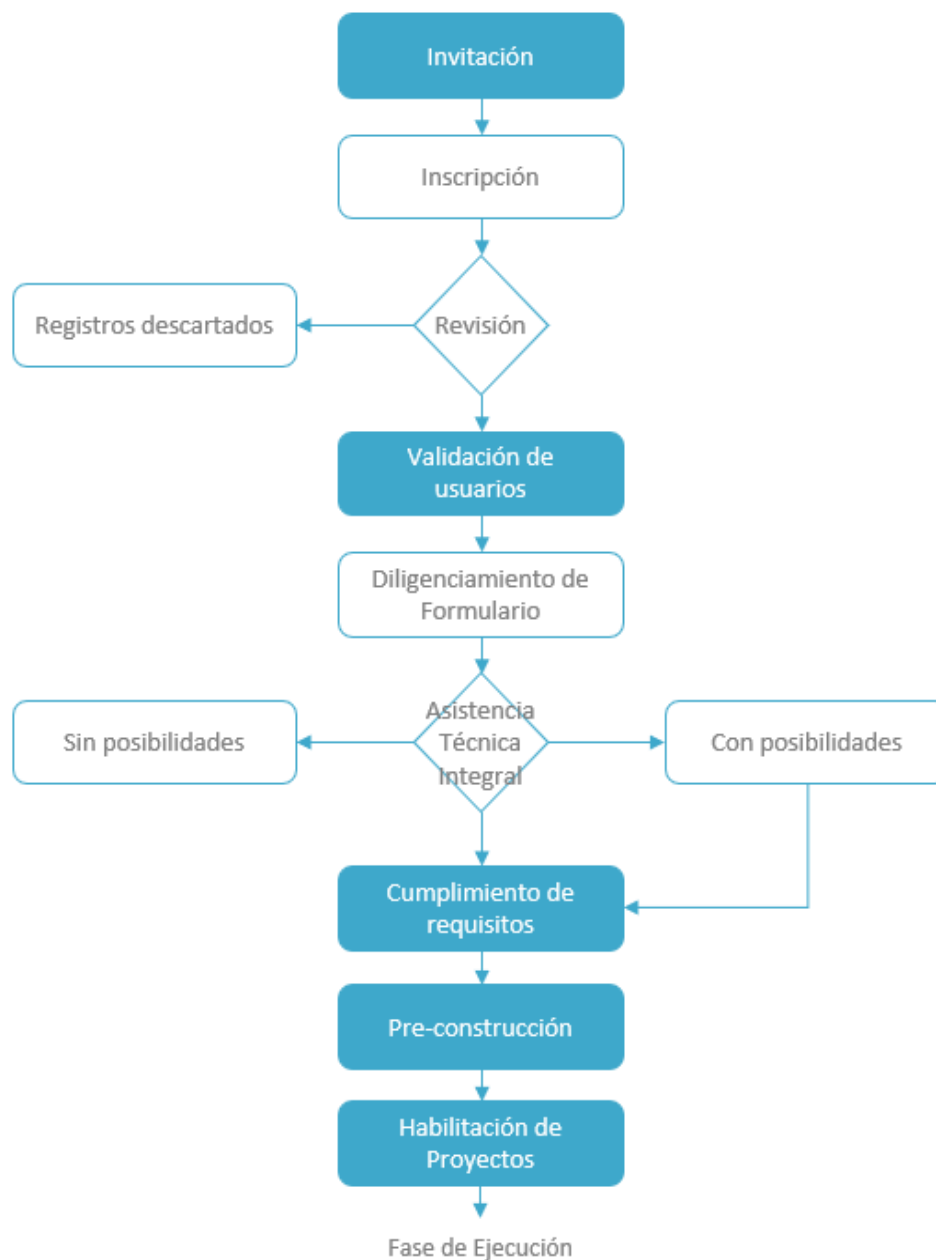
En el marco del programa de autogestión urbana, la etapa de alistamiento reviste una importancia fundamental, ya que corresponde al proceso mediante el cual, además de identificar los proyectos, se evalúa el estado de la información que permite reconocer la viabilidad y el grado de madurez técnica de la iniciativa. Esta etapa contempla una serie de pasos orientados a guiar a las organizaciones sociales responsables de promover la iniciativa habitacional, en el cumplimiento de todos los requisitos de viabilidad del proyecto, en aspectos relacionados con los tres componentes i) suelo, ii) comunitario y iii) financiero.

El proceso inicia con una invitación pública a cargo de la Subdirección de Promoción y Apoyo técnico del MVCT, cuyo objetivo es identificar a las organizaciones sociales interesadas en promover proyectos habitacionales en sus respectivos territorios. Con la información solicitada inicialmente a las organizaciones, se inicia el camino para la implementación de la hoja de ruta que ha definido el MVCT, en la que se acompañará desde el primer momento del registro con asistencia técnica a las organizaciones en el



cumplimiento de los requisitos necesarios para una postulación efectiva en las convocatorias u otros mecanismos de implementación del programa que establezca el MVCT.

Una vez identificadas las organizaciones y sus proyectos, se procede a responder una serie de preguntas, cuyas respuestas y evidencias permitirán determinar el grado de madurez o viabilidad de la propuesta. Durante este proceso, las organizaciones recibirán orientación y acompañamiento hasta la finalización de la etapa de alistamiento.





El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pone a disposición de las organizaciones comunitarias interesadas en desarrollar proyectos de autogestión de vivienda, una plataforma de asistencia técnica permanente. Esta herramienta permitirá reconocer la trazabilidad de todo el proceso, fortalecer las capacidades de las organizaciones y completar la totalidad de los requisitos de los proyectos para ser considerados en los procesos de convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT. Es decir, toda organización y propuesta de proyecto de autogestión de vivienda será bienvenida y acompañada durante la etapa de alistamiento, hasta cumplir con todos los requisitos y alcanzar la viabilidad necesaria para su postulación. Dada la complejidad técnica, normativa, ambiental y comunitaria de estos proyectos, algunos requerirán un mayor acompañamiento y asistencia técnica en el tiempo para su consolidación.

5.1. Invitación

La invitación pública consiste en el diligenciamiento de un formulario de identificación y caracterización básica de la organización, su propuesta y la persona responsable de la organización. El responsable de la propuesta (Organización Comunitaria) será quien diligencie el formulario, el cual deberá ser completado en su totalidad por cada uno de los proyectos que se deseen integrar en la etapa de alistamiento.

Una vez finalizado el periodo de la invitación pública, el Ministerio revisará todos los registros y podrá contactar a las organizaciones en caso de requerir la verificación de alguno de los datos contenidos en el formulario.

5.2. Validación de Usuarios

A cada organización que haya radicado propuestas durante la invitación pública, y tras su validación por parte del MVCT, se le asignará al responsable de la propuesta registrada un usuario y contraseña para acceder a la plataforma operativa de alistamiento.

Es importante aclarar que la asignación de usuarios no se realiza automáticamente con el registro en el formulario de invitación pública, sino que es resultado de un proceso de revisión, análisis y verificación por parte del equipo del MVCT.

Como requisito para iniciar el proceso de alistamiento, los responsables de las propuestas deberán realizar el *curso virtual de autogestión*. Esta formación les proporcionará los conocimientos y fundamentos conceptuales necesarios para comprender el proceso de alistamiento y ejecución de este tipo de proyectos, facilitando su gestión y trámite.

Aunque no es obligatorio, se recomienda que los demás miembros de la organización involucrados en el proyecto realicen el curso virtual, el cual estará disponible en una plataforma de aprendizaje en línea.

5.3. Cumplimiento de Requisitos

La etapa de alistamiento tiene como objetivo llevar las propuestas de proyecto al punto de viabilidad y su cumplimiento al 100%, será requisito indispensable para su postulación en las diferentes convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT. Esta fase de alistamiento es fundamental para reducir el nivel de inconsistencias y vacíos técnicos, sociales y financieros que puedan tener los proyectos habitacionales propuestos al interior de las organizaciones sociales y comunitarias.



Para ello, en la plataforma PAVIS, se ha establecido una batería de interrogantes organizados en tres componentes: suelo, comunitario y financiero, estos componentes se explican y desarrollan en los numerales 5.5, 5.6 y 5.7 del presente Manual Operativo. Las respuestas a estas preguntas, junto con las evidencias que las respaldan, son indispensables para continuar el trámite del proceso y permitirán determinar el nivel de madurez o viabilidad de una iniciativa de esta naturaleza.

Cada pregunta cuenta con opciones de respuesta asociadas a una orientación, con el fin de que las organizaciones comprendan el requisito y puedan avanzar de manera autónoma en la completitud de las preguntas y evidencias faltantes. Las opciones de respuesta son:

- Sí: Cumple con el requisito y debe adjuntar el respectivo soporte.
- En proceso: Conoce el requisito y lo está gestionando.
- No sé: Tiene dudas sobre el requisito y su cumplimiento.
- No: Conoce el requisito, pero actualmente no lo cumple.
- No aplica: El requisito de la pregunta no es aplicable al proyecto.

Estas respuestas permiten al equipo de asistencia técnica enfocar sus prioridades y brindar un acompañamiento más efectivo. Adicionalmente, la plataforma presentará una explicación del requisito en cada pregunta para facilitar su comprensión.

Una vez asignado el acceso a la plataforma de alistamiento, se dispondrá de un tiempo en cada invitación para que el responsable del proyecto responda o actualice, la totalidad de los interrogantes en cada componente del programa y cargue las evidencias correspondientes. Este mecanismo permite al MVCT, enfocar y determinar la asistencia técnica integral que requiere cada organización.

Durante este periodo, se hará acompañamiento y cada propuesta contará con asistencia técnica especializada por componente. Se validarán las respuestas marcadas como “Sí” y se brindará acompañamiento para completar los requisitos pendientes o que estén en proceso.

Para que una propuesta de proyecto de autogestión de vivienda nueva en zonas urbanas sea considerada viable y pueda ser postulada en alguna de las convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT, deberá alcanzar la totalidad del porcentaje asignado de cumplimiento en las respuestas y evidencias del formulario en cada componente. Este porcentaje se obtiene a partir de la ponderación asignada a cada interrogante, establecida según su importancia para la viabilidad del proyecto. La ponderación por componente es la siguiente:

- Suelo: 50%
- Comunitario: 30%
- Financiero: 20%

El avance en la completitud de las preguntas ubicará las propuestas en distintos escenarios de viabilidad, determinados por el porcentaje alcanzado y la posibilidad de subsanar los requisitos pendientes, con miras a las convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT, presentes y futuros. Esto permite a el Ministerio brindar acompañamiento permanente a través de la plataforma, con el fin de que la propuesta logre la viabilidad para participar en la siguiente convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.



Los escenarios de viabilidad son los siguientes:

- **Sin posibilidad:** Se identifica que la organización no podrá subsanar los requisitos faltantes en el corto plazo.
- **Con posibilidad:** La organización debe subsanar algunos requisitos, con posibilidad de lograrlo para la próxima convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.
- **Con alta posibilidad:** La organización debe subsanar pocos requisitos y tiene alta probabilidad de cumplirlos a tiempo.
- **Pre-habilitado:** Aunque no se ha alcanzado el 100% de cumplimiento, se evidencia (según la metodología) que la organización podrá subsanar los requisitos en el corto plazo.
- **Habilitado:** La organización cumple con todos los requisitos y cuenta con los soportes necesarios para que presente los estudios y diseños definitivos y trámite de licenciamiento o cumpla con 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 (fase pre-construcción) y se presente a las convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

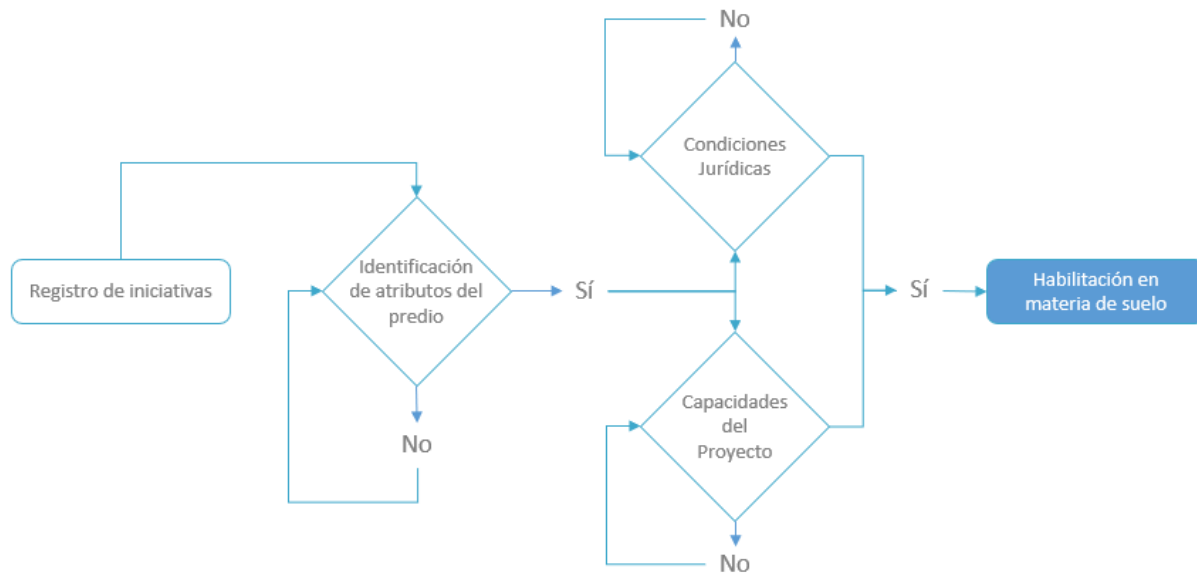
Cumplimiento de requisitos en materia de suelo

El componente de suelo representa para los proyectos de autogestión el punto de partida en la viabilidad para la puesta en marcha del proyecto de vivienda, que cuenta con múltiples factores que se determinan la temporalidad de su viabilidad, como la propiedad del suelo y su saneamiento, la delimitación y manejo de las áreas de afectación ambiental y gestión de riesgos, la evaluación de las alternativas de conexión a servicios públicos y sus costos, el potencial normativo y de articulación funcional urbana, que determinan la ruta de alistamiento para su viabilidad.

Este capítulo desarrolla el proceso metodológico que se sigue para el alistamiento del suelo en los proyectos de autogestión, para facilitar la gestión de las organizaciones comunitarias en la estructuración de sus proyectos. Se describen los procesos normativos de la gestión de suelo y la forma de abordar cada una de las etapas para su habilitación y posterior desarrollo de vivienda

Ruta de alistamiento del suelo

El alistamiento del suelo es una responsabilidad de la organización comunitaria que podrá adelantar por su cuenta o con el acompañamiento de un prestador de asistencia técnica. La ruta de alistamiento del suelo surge de la evaluación de las condicionantes físicas y jurídicas que determinan el desarrollo del suelo, a partir de la cual se establezca una línea de gestión de entrada de proyecto con la identificación de las diferentes acciones de gestión para la habilitación del suelo.



El diagrama de flujo descrito en la imagen muestra el proceso que debe surtir un proyecto de autogestión para el alistamiento del suelo. Específicamente, se debe realizar una validación de los atributos del suelo aplicables a partir de su localización para establecer si son factibles a la luz de la norma para el desarrollo de vivienda.

Una de las situaciones desde la cual se puede determinar la inviabilidad del suelo es que se localice en áreas de amenaza alta de riesgo no mitigable y no se cuente con predios alternativos para su realización. Sin embargo, se debe procurar por conminar a los actores del proyecto en la definición de alternativas para el desarrollo del proyecto para que, en todo caso, no se imposibilite el acceso a las viviendas que este plantee.

En los demás casos, el análisis de atributos permitirá establecer condiciones de urbanización, acceso a servicios públicos, capacidad para el desarrollo de viviendas desde la norma urbanística. Para cada una de las posibles situaciones se establecen requerimientos para actores en el marco de la definición de acciones para avanzar en el proceso de gestión. Por ejemplo, si en el predio se puede desarrollar vivienda, está urbanizado, pero no cuenta con factibilidad de servicios públicos, la ruta de gestión orienta a la organización comunitaria en el proceso de gestión que debe emprender para lograr su consecución, bien sea por su propia cuenta o con el acompañamiento de un prestador de asistencia técnica. Una vez se cuente con la identificación de las condiciones base de los predios, se realiza una evaluación que de manera paralela busca establecer las condiciones jurídicas de estos y las capacidades que puede dar el proyecto en términos de unidades de vivienda y requerimientos de la norma urbanística. El objetivo es identificar elementos de gestión que sean requeridos para realizar el saneamiento de la propiedad del predio, y establecer el potencial de soluciones que se pueden desarrollar, entre otros procesos requeridos para el alistamiento del suelo.

Atributos de análisis para el alistamiento del suelo

Condicionantes para la habilitación del suelo	
1. Viabilidad del terreno	Clasificación del suelo
	Usos
	Edificabilidad
	Suelo urbanizado



2. Viabilidad de la estructuración urbanística del proyecto	El proyecto cumple con las determinantes de ordenamiento: ambientales, riesgos y otros suelos de protección (patrimonio, infraestructura regional etc.)
3. Viabilidad de aportes y financiación y propiedad del suelo	El suelo es de la organización comunitaria o esta cuenta con los recursos para su adquisición
	Posibilidad de conexión a servicios públicos
	Cuenta con recursos para financiar redes matrices
	Cuenta con recursos para adelantar estudios y obras requeridas cuando tiene condicionantes de gestión de riesgos-
	Cuenta con recursos para urbanismo

Nota: El desarrollo de estos condicionantes, puede ser consultado en el anexo.

Normas excepcionales

Sin perjuicio de lo mencionado en el acápite de suelos, los proyectos de Autogestión podrán aplicar las normas que, para el caso, han modificado o adicionado el Decreto 1077 de 2015, especialmente los Decretos 1470 de 2024, 1166 y 1341 de 2025; así como los demás que en materia de suelo puedan ser aplicados en el programa que regula este Manual Operativo.

5.3.1. *Cumplimiento de requisitos en materia comunitaria (Organizacional)*

El objetivo de este componente se centra en reconocer las condiciones y capacidades organizativas, operativas, técnicas, y financieras que posee el grupo comunitario u organización que presenta la iniciativa de vivienda, para cumplir adecuadamente con los requisitos de asignación de los subsidios familiares de vivienda (SFV) para la construcción de vivienda de interés social nueva urbana en el programa de Autogestión.

La información recabada en el alistamiento del componente comunitario (organizativo) posibilitará al MVCT identificar las fortalezas y las necesidades de las organizaciones en materia de asistencia técnica en este componente, y a su vez permitirá a la organización reconocer colectivamente la ruta que puede aplicar para avanzar en la completitud de los componentes (suelo, comunitario y financiero) que harán posible contar con un proyecto consolidado y susceptible de ser habilitado, para que con posterioridad al trámite de estudios, diseños y licenciamiento, o 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, se presente a las convocatorias u otros mecanismos de implementación del programa que establezca el MVCT, que asignarán los recursos de subsidios de vivienda en el Programa de Autogestión.

La autogestión de vivienda en las dos modalidades previstas en el Decreto 585 de 2025, es una ventana para que organizaciones comunitarias —como organizaciones de maestros de obra, organizaciones de recicladores de oficio, cooperativas de vivienda, organizaciones populares y colectivos indígenas y comunitarios— lideren y ejecuten sus proyectos de vivienda de manera colectiva, en especial en la modalidad de autoconstrucción. No obstante, para que estas organizaciones sociales desempeñen un papel efectivo, es fundamental que cuenten con una formalización institucional sólida: deben estar legalmente constituidas y cumplir con estructuras de gobernanza claras (asambleas, directivas y mecanismos de rendición de cuentas).

Adicionalmente, requieren capacidades técnicas (para la modalidad de autoconstrucción) y administrativas para la gestión de proyectos, manejar presupuestos y seguimiento al desarrollo de las obras, de allí la importancia prevista en el decreto de contar con una asistencia técnica que garantice el fortalecimiento de la organización, alistamiento y viabilización del proyecto, como una estrategia de gestión comunitaria de



hábitat, incluyendo los componentes de estructuración del proyecto, diseño y construcción de las viviendas, así como en las dimensiones sociales, administrativas, jurídicas, de gestión y financieras del proyecto.

En la implementación de este tipo de estrategia de política pública es esencial asegurar una participación comunitaria incidente, mediante mecanismos de decisión colectiva y transparencia, de manera que los procesos de autogestión fortalezcan el sentido de apropiación y compromiso colectivo con el proyecto al interior de la organización. Las relaciones de redes con otras organizaciones, entidades públicas y expertos permiten intercambiar saberes, compartir buenas prácticas y garantizar un acompañamiento técnico constante.

En el plano técnico, las organizaciones deben contar con asistencia para estructurar los proyectos, diseñar las viviendas y garantizar la calidad de la obra. Según el marco normativo, el prestador técnico debe acompañar desde la estructuración hasta la supervisión, asegurando que las construcciones cumplan con las normas urbanísticas y de seguridad establecidas en el ordenamiento jurídico.

Para garantizar una participación incidente en el proyecto, un procedimiento clave es la rendición de cuentas, las organizaciones deben implementar mecanismos de monitoreo y auditoría social, con comités veedores o asambleas comunitarias, para garantizar que los recursos se usen de forma transparente y que las viviendas respondan a las demandas de sus habitantes, y a su vez los comprometa con la sostenibilidad dado que la comunidad debe asumir el mantenimiento de las viviendas y proyectar su desarrollo a corto, mediano y largo plazo, construyendo no solo casas, sino barrios con infraestructura comunitaria y dinamismo económico, toda vez, que no se trata de solo generar viviendas dignas, sino propiciar que las comunidades se cohesionen socialmente y dinamicen procesos económicos locales anclados en valores solidarios y cooperativos.

El fortalecimiento de la Organización Comunitaria como pilar del Cierre Financiero

En los procesos de autogestión de vivienda, las comunidades organizadas pueden aportar mucho más que terreno y voluntad: su capacidad organizativa, el capital humano de sus miembros y su disposición para ahorrar son recursos estratégicos que pueden mobilizarse para el desarrollo de proyectos de vivienda sostenible. Al fortalecerse como organizaciones, estas comunidades no solo se estructuran institucionalmente para gestionar proyectos de construcción, sino que también activan mecanismos internos de ahorro, trabajo colectivo y gobernanza participativa, fortaleciendo su autonomía.

Por tanto, el fortalecimiento de organizaciones sociales para la autogestión de vivienda debe asumir que estas comunidades no solo dependen del subsidio o del crédito, sino que cuentan con una reserva de capital social y humano que puede mobilizarse y contribuir a la consecución de recursos económicos de manera innovadora, que faciliten sumar al cierre financiero de las soluciones habitacionales. Al estructurar bien las organizaciones, capacitarlas técnicamente, y articular su ahorro colectivo con el crédito y otras fuentes gestadas al interior de las comunidades, se puede construir un modelo más sostenible, accesible y justo. Este enfoque no sólo beneficia a las familias para que accedan a vivienda, sino que fortalece la economía popular, promueve la participación comunitaria y genera un impacto social valioso a largo plazo en la misma comunidad con formas solidarias de consecución de recursos para sus propias iniciativas organizativas.

Uno de los instrumentos claves para fortalecer estos proyectos y del cual pueden hacer uso las comunidades si se estima conveniente y/o necesario por las mismas, es el crédito blando del sistema financiero, en particular con las entidades de la banca y crédito del sector estatal que están llamadas a facilitar el crédito para este tipo de iniciativas con instrumentos de fácil acceso y condiciones favorables en las tasas de crédito, promoviendo ahorros voluntarios, permitiendo que los beneficiarios de los proyectos de autogestión por



construcción delegada puedan consolidar un fondo para vivienda y, posteriormente, acceder a crédito para la adquisición de las soluciones habitacionales.

La combinación de ahorro comunitario, aporte de trabajo y crédito, fortalece la viabilidad financiera y el cierre de los proyectos. Las organizaciones pueden diseñar estrategias de contraparte en especie (mano de obra, materiales locales) y económica (ahorro), lo que les da mayor capacidad de negociación con los otros actores del sistema financiero y otorga más cohesión social al proyecto. A su vez, el MVCT acompaña este proceso brindando asistencia técnica (planificación, diseño, supervisión), simplificando los trámites para acceder a subsidios y créditos, y promoviendo políticas que reconozcan y apoyen la economía solidaria.

En este componente de alistamiento comunitario (organizacional) encontrarán una serie de interrogantes que buscan aspectos relacionados con la formalización, capacidades administrativas, técnicas, financieras, participación, gobernanza y alianzas de la organización que permitan valorar en qué aspectos será necesario acompañar y brindar asistencia técnica para lograr que este componente contribuya a la materialización del proyecto habitacional en el modelo de autogestión de vivienda urbana nueva, garantizando a su vez la consolidación de una de las ideas fuerza de la autogestión comunitaria relacionadas con que no solo se pretenden la construcción viviendas, sino también redes solidarias y formas más justas de acceso a un hábitat digno y biodiverso.

Para que las organizaciones sociales desempeñen un papel efectivo en la autogestión de vivienda, se deben asegurar las siguientes condiciones:

Formalización institucional

- Las organizaciones deben estar legalmente constituidas conforme lo establecido en el Decreto 0585 de 2025.
- Registro ante autoridades competentes.
- Contar con estatutos claros, órganos de decisión (asamblea, junta directiva) y mecanismos de rendición de cuentas internos.

Capacidades técnicas, administrativas y financieras

- Experiencia o acompañamiento en gestión de proyectos de vivienda, planificación y construcción.
- Mecanismos permanentes para formación de los miembros.
- Sistemas de control interno: gestión financiera, contabilidad, control de obras, seguimiento de presupuestos.

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.

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.

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.

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.

5.3.2. Cumplimiento de requisitos en materia financiera

Al igual que los componentes de Suelo y Comunitario, el componente Financiero constituye un eje determinante para la viabilidad de los proyectos de autogestión, dado que una vez definido el suelo y el aspecto comunitario, el componente financiero permite verificar la suficiencia, coherencia y trazabilidad de los recursos requeridos para su ejecución. Al igual que los otros dos pilares suelo y organización comunitaria, esta etapa busca establecer el nivel de madurez, en este caso, financiera de la propuesta, identificando brechas y orientando 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, cada categoría con atributos verificables que deben estar soportados documentalmente.

- **Impacto de las normas urbanísticas en la estructura financiera del proyecto.**

La norma urbanística sobre la viabilidad del uso y la edificabilidad o densidad de viviendas propuesta en el proyecto de autogestión, debe estar avalada en una certificación de uso del suelo que expide la secretaría de planeación municipal o distrital, de conformidad con el plan de ordenamiento territorial POT, PBOT o EOT vigente. Se deberán revisar las normas urbanísticas en especial lo relacionado con densidades y requerimientos de zonas de parqueaderos, unidades técnicas de basuras, andenes, vías, entre otros, que afectan la estructura financiera, con el fin de verificar que no se exceda el tope de Vivienda de Interés Social (VIS). Todo lo anterior sin perjuicio de las normas especiales y regímenes excepcionales que para estos casos se han establecido por el MCVT.

- **Planeación Financiera**

La planeación financiera evalúa si el proyecto cuenta con los instrumentos básicos para definir y organizar sus costos y fuentes de financiación. Incluye dos atributos principales:

Presupuesto Aprobado: El proyecto debe contar con un presupuesto detallado y aprobado por la organización comunitaria, que incluya como mínimo:



- Valor del predio o lote (el valor de compraventa si ya se realizó la compra, avalúo catastral si es aporte de una entidad, o avalúo comercial si se pretende comprar).
- Costos directos (materiales, mano de obra, equipos, transporte) por separado para obras de urbanismo y para la construcción de las viviendas.
- Costos indirectos (licencias, impuestos, pólizas, trámites) por separado para obras de urbanismo y para la construcción de las viviendas.
- Costos administrativos y operativos.
- Utilidad y contingencias si corresponde.

Criterio de viabilidad: Existe un presupuesto formal, cuantificado, firmado por la organización y coherente con el alcance físico del proyecto. Permite realizar seguimiento al avance económico en relación con el avance físico. El valor de la vivienda no puede superar el valor de la Vivienda de Interés Social (VIS).

Fuentes de financiación: La financiación del proyecto de vivienda puede realizarse por completo por entidades territoriales o entidades aportantes diferentes a la organización comunitaria y el subsidio familiar de vivienda otorgado por FONVIVIENDA, o pueden concurrir diferentes fuentes de financiación incluidos los recursos propios de la organización comunitaria o de los hogares que la conforman, La propuesta debe identificar claramente todas las fuentes de recursos que permiten cerrar financieramente el proyecto, tales como:

- Subsidio familiar de vivienda (SFV u otros).
- Aportes propios de la organización comunitaria u hogares (dinero o en especie).
- Aportes municipales o departamentales.
- Créditos o mecanismos de apalancamiento.
- Aportes de terceros.
- Otros aportes.

Criterio de viabilidad: cada fuente está cuantificada, tiene soporte documental y su disponibilidad es verificable. Esto garantiza la continuidad del proyecto y la coherencia entre presupuesto y capacidad financiera.

● **Gestión Financiera**

Esta categoría verifica la capacidad operativa del proyecto y la capacidad de la organización para administrar los recursos durante la ejecución.

Flujo de caja proyectado: El flujo de caja deberá reflejar

- La programación de ingresos según fuentes de financiación.
- La programación de egresos según el cronograma físico y financiero de obra.
- Las necesidades de liquidez y sincronización entre desembolsos y avances.

Criterio de viabilidad: el flujo de caja está formulado en etapas, anticipa riesgos de desfinanciación y permite validar la disponibilidad oportuna de recursos para el avance del proyecto.

● **Control y seguimiento**

Este componente verifica la capacidad del proyecto para garantizar trazabilidad, transparencia y adecuada ejecución de los recursos.



- **Cierre financiero documentado**

Para aplicar a la asignación de subsidios por parte del MVCT, la organización comunitaria deberá acreditar que los recursos adicionales al subsidio familiar de vivienda (SFV) que aportará FONVIVIENDA, según lo descrito anteriormente en “fuentes de financiación”, estarán dispuestos efectivamente, de tal manera que sea posible la suscripción del respectivo contrato de obra con el ejecutor seleccionado.

Además, el proyecto deberá disponer de mecanismos documentales y operativos que permitan consolidar y evidenciar los mecanismos establecidos para la correcta ejecución financiera. Para tal fin, la organización comunitaria deberá contar con soportes que acrediten la disponibilidad, apropiación y movilidad de los recursos, adicionales, asociados al proyecto, entre ellos los siguientes:

- Resoluciones o compromisos de Asignación de subsidio familiar de vivienda (SFV) concurrentes.
- Certificados de productos financieros constituidos por los hogares, que permitan verificar la existencia de ahorros voluntarios o programados.
- Aportes en especie debidamente soportados mediante certificado de tradición y libertad del lote o activo aportado.
- Registros de apropiación presupuestal expedidos por entidades municipales o departamentales, tales como Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) o Registros Presupuestales (RP).
- Soportes de créditos preaprobados emitidos por entidades financieras.
- Aavales bancarios u otros instrumentos de garantía que respalden compromisos de financiación.
- Certificados de donaciones, cartas de compromiso o documentos que acrediten aportes de terceros.

Criterio de viabilidad: Una vez obtenido el cierre financiero del proyecto, existe un sistema o metodología, que permita garantizar y verificar la correcta inversión de los recursos y la liquidación ordenada del proyecto, garantizando la trazabilidad y el cumplimiento normativo.

Giro del subsidio a cuentas de ahorro de los beneficiarios.

De conformidad con el artículo 2.1.1.1.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, Fonvivienda podrá girar el 100% del valor del subsidio familiar de vivienda (SFV) a las entidades financieras donde los beneficiarios tengan una cuenta de ahorro activa.

El desembolso de los recursos correspondientes al subsidio familiar de vivienda asignado a los hogares beneficiarios del Programa de Vivienda Nueva Urbana estará condicionado a la disponibilidad presupuestal, conforme a las apropiaciones vigentes y procede preferencialmente en la modalidad de autoconstrucción.

Condiciones y requisitos para el giro:

1. **Convenios con entidades financieras:** Fonvivienda o su operador deberá suscribir convenios con entidades bancarias autorizadas, en los cuales se establecerán las condiciones técnicas, operativas y de seguridad para la administración de las cuentas, incluyendo restricciones de giro a favor de terceros y condiciones de rentabilidad.
2. **Giro luego de asignación formal:** El giro a la entidad financiera, se realizará una vez el subsidio haya sido asignado formalmente, mediante resolución de disponibilidad y asignación,
3. **Acreditación individual:** Una vez girados los recursos, la entidad financiera acreditará el valor correspondiente en la cuenta individual de cada hogar beneficiario, con todas las condiciones establecidas para su manejo.
4. **Desembolso al ejecutor u operador de construcción:** Los recursos inmovilizados solo podrán ser desembolsados al ejecutor u operador de construcción del proyecto cuando Fonvivienda o su operador



lo autorice, previa verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos y administrativos definidos, en este Manual y en la forma de pago.

5. **Reversión de recursos:** Si los recursos permanecen sin ejecutar durante un (1) año, retornarán automáticamente a Fonvivienda. Este plazo podrá extenderse hasta por once (11) meses adicionales, previa justificación y aprobación de Fonvivienda o su operador.

Notas adicionales sobre las condiciones del convenio con las entidades bancarias para el manejo de recursos del SFV.

Previo al inicio de la ejecución, Fonvivienda o el operador fiduciario deberá suscribir convenios con entidades financieras autorizadas, a través de los cuales se regulen las condiciones de apertura y administración de cuentas de ahorro inmovilizadas, destinadas al manejo del subsidio.

Estos convenios deben contemplar:

- Protocolos para los desembolsos a favor de terceros autorizados.
- Mecanismos de seguridad y trazabilidad de los recursos.
- Condiciones de rentabilidad durante el periodo de inmovilización.
- Procedimientos para la reversión de recursos no ejecutados.

Adicionalmente, el proceso de bancarización de los hogares beneficiarios será considerado un componente complementario del programa, orientado a su inclusión financiera. Asimismo, puede ser utilizado especialmente en la modalidad de autoconstrucción como un mecanismo para el apalancamiento de “*créditos puente*” para el financiamiento de la construcción de las viviendas. Para estos fines, el MVCT gestionará con la banca pública y privada la creación de productos especializados dirigidos a organizaciones de vivendistas beneficiarias del presente programa.

Una vez cumplido con todos los requisitos dispuestos en las diferentes fases establecidas hasta esta parte del presente Manual, los proyectos se considerarán **habilitados** para participar en convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

6 Fase de Pre-Construcción

Una vez cumplido con los requisitos establecidos en los componentes de suelo, organización comunitaria y financiero, conforme a las particularidades de cada proyecto, la organización podrá pasar a la fase de pre-construcción. En esta fase deberá presentar los estudios y diseños y tramitar ante la entidad competente (Curadurías Urbanas o Secretarías de Planeación Municipal) 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

La etapa de pre-construcción en el Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana constituye el momento en que las comunidades u organizaciones legalmente constituidas, participan activamente en la definición o validación técnica y social de los proyectos. Así las cosas, el diseño participativo en esta fase asegura que las organizaciones comunitarias fortalezcan la cohesión social, promoviendo soluciones habitacionales que respondan a las necesidades reales de los hogares, respetando las condiciones territoriales, de conformidad con los requisitos normativos de seguridad y habitabilidad. De este proceso, se deberá aportar evidencia mediante acta suscrita por los beneficiarios del proyecto.



Actor	Función en la pre-construcción
Organización comunitaria	Lidera la presentación de los estudios, diseños definitivos y trámite de licenciamiento o 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
Prestador de asistencia técnica	Facilita y acompaña la elabora estudios y la gestión de licencias, cuando corresponda.
MVCT y Fonvivienda	Revisan la fase de pre-construcción de los proyectos.

El cumplimiento de los requisitos establecido en esta fase, asegura los siguientes aspectos:

- **Control del Desarrollo Urbano:** Se asegura que el crecimiento de las ciudades sea planificado, evitando la saturación de servicios, invasión de terrenos y deterioro ambiental.
- **Seguridad Jurídica y Legalidad:** Se otorga tranquilidad al propietario, previenen multas.
- **Sostenibilidad y Calidad de Vida:** Se garantizan la inclusión de espacio público, accesibilidad, vías y servicios públicos, promoviendo un entorno equitativo y habitable.
- **Protección del Patrimonio:** Se controlan intervenciones en zonas históricas, preservando edificaciones de valor cultural y arquitectónico.
- **Planificación de Proyectos:** Se definen aspectos clave como edificabilidad, volumetría, uso del suelo (residencial, comercial), accesibilidad y dotación de áreas comunales.

Finalmente, es importante establecer, que cada convocatoria u otro mecanismo de implementado por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, podrá definir los criterios jurídicos, técnicos, operativos y financieros para la asignación de los subsidios en el programa de autogestión, en los proyectos seleccionados. Asimismo, la conformación de grupos de proyectos a financiar según criterios que se establezcan, en los que se tendrán en cuenta las condiciones financieras, volumen de aportes de las organizaciones y de concurrencia de recursos de entidades territoriales, crédito y cualquiera fuente de financiación distintas al subsidio, tipo de población beneficiada, regiones y categoría de municipios donde están ubicados los proyectos, número máximo de soluciones habitacionales, entre otras variables.

7 Fase de Ejecución

Los proyectos habilitados que fueron seleccionados para la asignación de subsidios, podrán pasar a la fase de ejecución del proyecto, esta fase es diferente para las dos modalidades. Por ello, a diferencia de las fases de Alistamiento y Preconstrucción que fueron tratadas de manera simultanea en este Manual; la fase de Ejecución tiene acápite diferentes para cada una de las modalidades.

7.1. Modalidad de Construcción delegada



7.1.1. convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa y Elegibilidad

Una vez el alistamiento de los proyectos este garantizado en sus tres (3) componentes suelo, comunitario (organizacional) y financiero al ciento por ciento (100%), y cumplida la fase de preconstrucción, los proyectos serán habilitados para participar en las convocatorias u otros mecanismos de implementación del programa que establezca el MVCT.

Cada convocatoria u otro mecanismo de implementación, podrá definir los criterios jurídicos, técnicos, operativos y financieros para la asignación de los subsidios en la modalidad de construcción delegada urbana,



en los proyectos seleccionados. Asimismo, la conformación de grupos de proyectos a financiar según criterios que se establezcan, en los que se tendrán en cuenta las condiciones financieras, volumen de aportes de las organizaciones y de concurrencia de recursos de entidades territoriales, crédito y cualquiera fuente de financiación distintas al subsidio, tipo de población beneficiada, regiones y categoría de municipios donde están ubicados los proyectos, número máximo de soluciones habitacionales, entre otras variables.

7.1.2. Asignación y Contratación

La asignación de subsidios familiares de vivienda a cargo de Fonvivienda responderá al enfoque de política pública del Gobierno Nacional. En este sentido, un proyecto viabilizado en la fase de pre-construcción podrá participar en las convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT y de esta manera optar a la asignación del subsidio.

La operación de la modalidad de construcción delegada en zonas urbanas, una vez los proyectos hayan sido seleccionados y favorecidos con SFV, contempla las siguientes actividades generales:

- La organización y/o comunidad selecciona del Banco de Oferentes (ver sección 8) el ejecutor de las viviendas y del Banco de Interventores (ver sección 9) la interventoría y suscribe los respectivos contratos.
- El Ejecutor gestiona y entrega la póliza de cumplimiento (que incluye el amparo de estabilidad y calidad), inicia construcción de las viviendas.
- La interventoría realiza el seguimiento y control del desarrollo del contrato y del proyecto.
- El Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora designada o contratada por FONVIVIENDA realiza el seguimiento de la construcción de las viviendas. Una vez terminadas emite el Certificado de Existencia de las mismas, previa presentación de la garantía de estabilidad y calidad de estas.
- El Ejecutor, finalizada la construcción y certificación de hitos de grupos de vivienda, gestiona el cobro inicial de los subsidios familiares de vivienda de acuerdo con los requisitos establecidos en el presente Manual Operativo.
- El Ejecutor y la organización comunitaria, realizan el proceso de escrituración y registro de las viviendas, y entrega a los hogares beneficiarios.
- El Ejecutor, escrituradas y registradas las viviendas, gestiona el cobro final de las mismas. Cuando la construcción se adelante en un lote donde se demuestre sana posesión, el MVCT definirá un mecanismo supletorio a este requisito.

No obstante, en la modalidad por construcción delegada, la organización comunitaria podrá establecer que algunas partes de la fase construcción, especialmente los correspondientes a los equipamientos sociales, se puedan adelantar por autoconstrucción, para lo cual se debe asegurar la asesoría y el acompañamiento del ejecutor escogido para el desarrollo del proyecto.



7.1.3. *Interventoría*

Se establece la interventoría como instrumento para el control y seguimiento de los planes de vivienda de interés social en los cuales se aplicarán subsidios familiares de vivienda.

El interventor deberá constatar lo siguiente: (i) El inicio, avance y terminación de la obra, (ii) El cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, norma sismorresistente (NSR-10), reglamentos técnicos de instalaciones sanitarias (RAS), eléctricas (RETIE), y de Gas, (iii) Las licencias de urbanismo, construcción y permisos correspondientes en el desarrollo del plan de vivienda; (iv) La correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda en la ejecución de la solución de vivienda correspondiente a cada hogar beneficiario y certificarlo ante la entidad otorgante. El interventor deberá indicar en la certificación que expida la posibilidad de la entrega de la solución de vivienda antes de la expiración de la vigencia del subsidio de acuerdo con el avance de obra.

El interventor responderá por el control de la totalidad de las obras a cargo del Ejecutor de la solución de vivienda, hasta su culminación y liquidación, de conformidad con las obligaciones legales señaladas en la normatividad vigente y en las derivadas del contrato que suscriba con la organización y/o comunidad.

El interventor debe vigilar el cumplimiento de los aspectos técnicos, administrativos, económicos y jurídicos del plan de vivienda.

- **Calidad del interventor.**

La persona natural o jurídica que se encargue de efectuar la labor de interventoría a los planes de vivienda desarrollados en el marco del presente manual con recursos del subsidio familiar de vivienda de interés social urbana deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

- Contar dentro de su equipo de trabajo con al menos un Ingeniero Civil o Arquitecto titulado, u ostentar dicha calidad en caso de ser persona natural.
- No estar incurso en inhabilidades de ley o haber sido sancionado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o quien haga sus veces, en los últimos dos (2) años.
- Acreditar la inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP), y encontrarse clasificado como constructor o consultor, de conformidad con lo previsto en el Decreto número 1464 del 29 de abril de 2010 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Contar con una experiencia general de por lo menos cinco (5) años como interventor y/o constructor.
- Contar con una experiencia específica mínima de dos (2) años en labores de interventoría a planes de vivienda de interés social, la cual se demostrará con la presentación de certificaciones expedidas por la persona o autoridad competente, en las que se acredite que el área construida en metros cuadrados de los planes de vivienda intervenidos sea equivalente al total de metros cuadrados a construir en el plan de vivienda a intervenir, o que el número de viviendas intervenidas en los planes de vivienda sea igual al número de viviendas del plan a intervenir. En todo caso, si se presentan varios interesados en ejercer la labor de interventoría, se preferirá a quien demuestre experiencia específica mínima de dos (2) años en planes de vivienda de interés social desarrollados con recursos del subsidio familiar de vivienda.



Los interventores podrán ejecutar al mismo tiempo varias interventorías a planes de vivienda de interés social por año, siempre y cuando no superen su capacidad máxima de contratación de conformidad con lo previsto en el Decreto número 1464 del 29 de abril de 2010, y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; capacidad que debe ser verificada por la organización y/o comunidad con los contratos suscritos y en ejecución por el respectivo inte-resado. Quienes pretendan efectuar la labor de interventoría podrán demostrar la liberación de capacidad de contratación, la cual, en todo caso, deberá permitir ejecutar el contrato de interventoría que se pretende suscribir

- **Selección de la interventoría.**

Las organizaciones y/o comunidades deberán contratar para la labor de interventoría con una persona natural o jurídica de la lista de profesionales inscritos en el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura y en el Banco de Interventores que para este propósito cree el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Estará a cargo exclusivo de las organizaciones y/o comunidades el pago de los honorarios del profesional que ejercerá la labor de interventoría del plan de vivienda.

Las organizaciones y/o comunidades suscribirán con el profesional en mención un contrato de prestación de servicios por el tiempo mínimo de la vigencia del subsidio familiar de vivienda.

Como apoyo a las organizaciones o comunidades, las entidades territoriales podrán realizar la labor de interventoría mediante contratos externos o con sus propios funcionarios designados para el efecto mediante acto administrativo motivado. El funcionario responsable acreditará los requisitos de profesión y experiencia anteriormente expuestos, anexando la respectiva hoja de vida y la inexistencia de inhabilidades e incompatibilidades, este funcionario deberá tener una dedicación única al proyecto.

- **Actividades de la interventoría.**

Las labores del profesional que ejerce la labor de interventoría serán las siguientes:

- Verificar y estudiar la documentación técnica, económica y jurídica, como base para la emisión de sus conceptos;
- Verificar la disponibilidad inmediata e incondicional de los servicios públicos domiciliarios;
- Velar por el cumplimiento de las condiciones financieras y jurídicas del proyecto;
- Medir y cuantificar el avance mensual de obra en cada solución de vivienda e informarlo con la misma periodicidad al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.
- Verificar el avance contra programación de obra;
- Avisar de inmediato al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, cualquier anomalía que se presente en la obra, respecto a su programación;
- Entregar al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, los informes generados en el marco de la actividad de interventoría;
- Diligenciar los informes mensuales de interventoría;

- **Informes y certificaciones de la interventoría.**

El interventor del proyecto, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, entregará al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, informe de los avances de obra de cada solución de vivienda del proyecto.



Asimismo, informará los atrasos contra la programación físico-financiera en la vigencia de los subsidios familiares de vivienda y como consecuencia de ello se deduzca la inobservancia de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato de construcción de la solución de vivienda del hogar beneficiario. El no cumplimiento de estas obligaciones dará lugar a las sanciones estipuladas en el Título IX artículo 50 de la Ley 400 de 1997. Cuando el profesional encargado de la labor de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará de inmediato al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora para que esta tome las medidas del caso.

7.1.4. Póliza de cumplimiento

El ejecutor deberá constituir una póliza de cumplimiento en los términos que establezca el MVCT o FONVIVIENDA en cada una de la convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

La póliza debe constituirse a favor de la entidad otorgante y los hogares beneficiarios de subsidios familiares de vivienda de manera irrevocable e intransferible y deberá estar a cargo del Ejecutor de la solución de vivienda contratado por la organización y/o comunidad. Para el efecto, hará parte de la póliza el listado de los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda con indicación del número de identificación y el valor del subsidio asignado. La póliza y el listado anexo que hace parte integral de aquella debe ser firmado por la Aseguradora.

La póliza deberá ser constituida una vez suscrito el contrato de construcción entre la organización o comunidad y el Ejecutor y tendrá una vigencia de (12) meses, contados desde la fecha de su expedición. La póliza deberá ser prorrogada por el plazo de vigencia del subsidio familiar de vivienda una vez asignado, más tres (3) meses;

Cuando el Ejecutor del plan de vivienda sea un Consorcio o Unión Temporal, cada uno de sus integrantes será tomador de la respectiva póliza. Será responsabilidad del Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora efectuar el seguimiento, control y archivo digital del proceso de actualización de las pólizas por parte de los Ejecutores. Para todos los efectos el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora adelantará las actuaciones necesarias con el objeto de llevar a cabo el efectivo control y seguimiento de estas garantías, y deberá requerir directamente a los Ejecutores para mantener las pólizas vigentes durante el desarrollo de los proyectos que se ejecuten.

- **Condiciones generales**

La póliza deberá indicar, además de los requisitos y condiciones previstos en el Código de Comercio y en el presente manual, lo siguiente:

- Vigencia de la póliza. La vigencia de la póliza comenzará a partir de la fecha de su expedición hasta la fecha de expiración pactada en la misma que para el caso corresponde a la vigencia del subsidio más tres (3) meses. Si la vigencia del subsidio familiar de vivienda es ampliada o prorrogada, la póliza deberá ser prorrogada por el mismo termino, más tres (3) meses.
- Valor asegurado. Corresponde al total de los recursos asignados por la entidad otorgante por concepto del subsidio familiar de vivienda.



- Declaratoria de siniestro. La entidad otorgante declarará el incumplimiento del Ejecutor y en consecuencia ordenará hacer efectiva la póliza de seguro, cuando no se acredite ante esta o el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora autorizada la construcción de la solución de vivienda, así como la correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda desembolsados.
 - PAGO DE LA PRIMA. Siempre deberá acreditarse el pago de la prima que genera la póliza. Para este efecto, la póliza deberá presentarse acompañada del recibo de pago original de la prima, expedido por la Aseguradora con sello de cancelado de la misma o en su defecto el documento que acredite la financiación del pago por dicho concepto.
 - FIRMA: La póliza suscrita para su legalización, deberá ser firmada por el tomador y el Asegurador.
- **Admisión de la garantía.**

La garantía deberá ser presentada por el Ejecutor al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora autorizada por la entidad otorgante para su aprobación, una vez suscrito el respectivo contrato. El Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora revisará, que la garantía presentada por el Ejecutor cumpla con los requisitos conforme a lo previsto el Código de Comercio y el presente manual y la aprobará, remitiendo copia a la entidad otorgante.

- **Incumplimiento.**

La garantía se hará efectiva cuando el representante legal de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda expida el acto administrativo correspondiente, en el cual se establezca el incumplimiento del ejecutor.
- **Procedimiento.**

La entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda estará obligada a notificar a la compañía de seguros el acto administrativo que declara el incumplimiento del Ejecutor y ordena hacer efectiva la garantía otorgada. A su turno la entidad aseguradora estará obligada a efectuar el pago de la indemnización por la ocurrencia del siniestro de conformidad con el procedimiento establecido en los Artículos 1077 y 1080 del Código de Comercio.

En virtud del pago de la indemnización, la aseguradora se subroga hasta su importe en todos los derechos que el otorgante del subsidio tenga contra el tomador o afianzado.

El afianzado, se obliga y compromete a reembolsar inmediatamente a la aseguradora la suma que esta llegare a pagar al otorgante del subsidio, con ocasión de la póliza, acrecida con los intereses de mora vigentes. Para tal efecto, la póliza acompañada de la constancia de pago de la correspondiente indemnización realizada por la aseguradora prestará merito ejecutivo.

- **Pago de la indemnización.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1080 del Código del Comercio la aseguradora deberá realizar el pago de la indemnización a FONVIVIENDA hasta la concurrencia de la suma asegurada, previa instrucción de la entidad otorgante, siempre que se encuentre en firme el acto administrativo de incumplimiento.

La aseguradora, en virtud de la opción establecida en el artículo 1110 del Código de Comercio podrá informar a la entidad otorgante el interés y compromiso de terminar las obras del proyecto faltantes.



- **Liberación de la póliza.**

La póliza será liberada cuando se acredite ante la entidad otorgante la construcción total de la vivienda dentro del término de vigencia del subsidio familiar de vivienda con la certificación de existencia de la solución de vivienda, expedido por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.

7.1.5. Construcción y Legalización

El Ejecutor realiza el trámite de cobro por hitos verificables correspondientes a grupos de viviendas mínimo de cinco (5) viviendas terminadas y certificadas por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, para proyectos de hasta cincuenta (50) viviendas, en grupos de mínimo diez (10) viviendas para proyectos de más de cincuenta (50) y hasta doscientas (200) viviendas y en grupos de mínimo veinte (20) viviendas para proyectos de más de doscientas (200) viviendas. El giro del valor del subsidio familiar de vivienda se realizará 80% Contra vivienda terminada y certificada, 20% Contra Escrituración y Registro.

Estas entregas parciales deberán contar con las condiciones mínimas necesarias de urbanismo para el uso por los beneficiarios y deben establecerse detalladamente en el contrato de obra suscrito.

- El Ejecutor realiza la Escrituración y entrega de las viviendas a los hogares beneficiarios con el apoyo de la organización comunitaria.
- El Prestador de Asistencia Técnica realizará seguimiento y acompañamiento al desarrollo de ejecución de las viviendas en conjunto con las organizaciones y/o comunidades.

Garantía de Estabilidad de las Viviendas y Calidad del Bien

El Ejecutor del proyecto de vivienda como requisito adicional para la expedición del certificado de existencia de las viviendas deberá entregar a la interventoría y al Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora la garantía que ampare la estabilidad de las viviendas a transferir y la calidad de las mismas. Esta garantía debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, a favor de la entidad otorgante y los hogares beneficiarios de subsidios familiares de vivienda, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del subsidio familiar de vivienda, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de entrega de las viviendas. En la garantía deberá figurar como tomador el ejecutor, persona natural o persona jurídica, indicando en este evento la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del ejecutor, sin utilizar sigla, a no ser que el mencionado certificado, o su equivalente, establezca que la firma podrá identificarse con la sigla.

Para el caso en que el Ejecutor sea un consorcio o unión temporal la garantía de que trata el presente numeral podrá ser tomada por el Ejecutor o cualquiera de los miembros del mismo. El Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora designado o contratado por FONVIVIENDA tendrá un término de cinco (5) días contados desde la fecha de presentación de las garantías para definir si las encuentra ajustadas a lo solicitado o deben ser modificadas o aclaradas. Lo anterior sin perjuicio de las condiciones y garantías adicionales que establezca para cada caso el MVCT o FONVIVIENDA.



Procedimiento para el desembolso

- **Porcentajes de pago**

El Ejecutor podrá solicitar el desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda por hitos verificables correspondientes a grupos de viviendas terminadas y certificadas por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora, conforme a los siguientes porcentajes:

Desembolso del 80 por ciento: El ochenta por ciento (80 %) del valor del subsidio familiar de vivienda de cada unidad se desembolsará previa solicitud de pago, a la cual deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Certificado de existencia de las viviendas, expedido por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.
- Factura elaborada conforme a la normativa vigente, correspondiente al mes de su presentación, con indicación del concepto del bien cobrado; deberá anexarse copia del RUT y certificación del pago de obligaciones fiscales y parafiscales aplicables.
- Aprobación de la garantía que ampare la estabilidad de la obra y la calidad del bien, emitida por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora.
- Autorización expresa e irrevocable del hogar beneficiario para la transferencia de los recursos del subsidio familiar de vivienda al ejecutor.

Desembolso del 20 por ciento: El veinte por ciento (20%) restante del valor del subsidio familiar de vivienda se desembolsará previa solicitud de pago, acompañada de los siguientes documentos:

- Certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción del acto de transferencia de la vivienda al beneficiario del subsidio, la constitución del Patrimonio de Familia y la afectación a vivienda familiar.
- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el beneficiario del subsidio familiar de vivienda.
- Factura elaborada conforme a la normativa vigente, correspondiente al mes de su presentación, con indicación del concepto del bien cobrado; deberá anexarse copia del RUT y certificación del pago de obligaciones fiscales y parafiscales aplicables.

- **Cumplimiento.**

El contrato de adquisición de vivienda, suscrito entre el Ejecutor y la organización y/o comunidad debe estipular la obligación de efectuar la entrega de la solución de vivienda a satisfacción del beneficiario y el otorgamiento de la escritura pública correspondiente dentro de la vigencia del subsidio familiar de vivienda, so pena de su restitución a la entidad otorgante.

Firma de la escritura.

La escritura por medio de la cual se transfiere la vivienda puede ser suscrita por cualquiera de los miembros mayores de edad del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Certificado de existencia de la vivienda.

Es un instrumento de control que permite a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social, verificar que la vivienda, en donde 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.

El Certificado de Existencia de las viviendas será expedido por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora en los términos del artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

7.2. Modalidad de Autoconstrucción





7.2.1. convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa y Elegibilidad

Una vez el alistamiento de los proyectos este garantizado en sus tres (3) componentes suelo, comunitario (organizacional) y financiero al ciento por ciento (100%), los proyectos serán habilitados para participar en las convocatorias u otros mecanismos de implementación del programa que establezca el MVCT.

Cada convocatoria u otro mecanismo de implementación, podrá definir los criterios jurídicos, técnicos, operativos y financieros para la asignación de los subsidios en la modalidad de autoconstrucción urbana, en los proyectos seleccionados. Asimismo, la conformación de grupos de proyectos a financiar según criterios que se establezcan, las condiciones financieras, volumen de aportes de las organizaciones y de concurrencia de recursos de entidades territoriales, crédito y cualquiera fuente de financiación distintas al subsidio, tipo de población beneficiada, regiones y categoría de municipios donde están ubicados los proyectos, número máximo de soluciones habitacionales, entre otras variables.

El Representante Legal de la organización o comunidad deberá certificar que los trabajos de obra serán realizados por personas mayores de edad que cuenten con la seguridad social, adicionalmente que se utilizarán los implementos de seguridad industrial para la construcción. La interventoría y el prestador de asistencia técnica/entidad supervisora realizarán la verificación del cumplimiento de estas condiciones durante el desarrollo del proyecto de vivienda.

7.2.2. Asignación y Contratación

La asignación del SFV responderá al enfoque de política pública del Gobierno Nacional, el cual quedará establecido en la convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT, es decir, un proyecto viabilizado en la fase de pre-construcción podrá participar en las convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que se adelanten y postular a los hogares que podrán ser susceptibles de asignación del subsidio en la modalidad de autogestión.

Una vez los proyectos hayan sido seleccionados para asignación los subsidios familiares de vivienda, su operación contempla las siguientes actividades generales:

- La organización y/o comunidad selecciona del Banco de Interventores (ver sección 9) la interventoría y suscribe el respectivo contrato.
- La organización y/o comunidad en su rol de Operador de Construcción y como Ejecutor, inicia la construcción de las viviendas.
- La interventoría realiza el seguimiento y control del desarrollo del contrato y del proyecto.
- El Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora designada o contratada por FONVIVIENDA, realiza el apoyo constante y seguimiento de la construcción de las viviendas. Una vez terminados los hitos definidos para los cobros, emite la aprobación respectiva y terminadas las viviendas expide el Certificado de Existencia de las mismas.
- El Operador de Construcción, finalizada la construcción y certificación de hitos de grupos de vivienda, gestiona los cobros respectivos de acuerdo con los requisitos establecidos en el presente



Manual Operativo y demás condiciones establecidas en cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

- La organización comunitaria, realiza el proceso de escrituración y registro de las viviendas, y entrega a los hogares beneficiarios. Cuando la construcción se adelante en un lote donde se demuestre sana posesión, el MVCT definirá un mecanismo supletorio a este requisito.
- El Operador de Construcción, una vez cumplido el requisito anterior, gestiona el cobro final de las mismas.

Interventoría

Se establece la interventoría como instrumento para el control y seguimiento de los planes de vivienda de interés social en los cuales se aplicarán subsidios familiares de vivienda. Las condiciones y requisitos son los mismos establecidos en la modalidad de construcción delegada. Aunque por las características de la modalidad, esta se caracterizará por un rol pedagógico y colaborativo.

Construcción, porcentajes de pago y legalización

La organización y/o comunidad en su rol de Operador de Construcción y como Ejecutor realiza el trámite de cobro por hitos verificables, en los términos que se determinen en cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

La organización y/o comunidad en su rol de Operador de Construcción y Ejecutor realiza la Escrituración y entrega de las viviendas a los hogares beneficiarios.

El Prestador de Asistencia Técnica realizará seguimiento y acompañamiento al desarrollo de ejecución de las viviendas en conjunto con las organizaciones y/o comunidades.

Los pagos se realizarán previa solicitud de La organización y/o comunidad en su rol de Operador de Construcción, bajo las condiciones y requisitos que se establezcan en cada convocatoria u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT y siempre estará sujeto a la entrega de soluciones de vivienda con certificado de habitabilidad.

Firma de la escritura.

Cuando proceda, la escritura por medio de la cual se transfiere la vivienda o se declare la construcción o la obra nueva podrá ser suscrita por cualquiera de los miembros mayores de edad del hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda.

Certificado de existencia de la vivienda.

Es un instrumento de control que permite a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social, verificar que la vivienda, en donde 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.

El Certificado de Existencia de las viviendas será expedido por el Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora en los términos del artículo 31 de la Resolución 019 de 2011 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

8 Banco de Oferentes

Para hacer parte del Banco de Oferentes, el MVTC hará una invitación a constructores, de amplia difusión. Los lineamientos jurídicos, técnicos y financieros generales que se enuncian a más adelante, tienen el propósito, en primera instancia, de ofrecer un listado de constructores que demuestran idoneidad para la ejecución de las obras, así como, promover la transparencia y la eficacia en la ejecución de los proyectos en la modalidad de construcción delegada. Es preciso establecer que la inclusión de los constructores en el Banco no genera por sí mismo, vínculo contractual con el MVCT o FONVIVIENDA, ni derecho alguno a ser seleccionados por las organizaciones beneficiarias que autogestionan sus proyectos, por ende su conformación, únicamente pretende ofrecer a las mismas, un listado de ejecutores con las calidades descritas en este acápite.

Los requisitos y condiciones adicionales para la conformación del “Banco de Oferentes” serán definidos de manera puntual en las invitaciones que haga el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en las cuales se establecerán los criterios específicos de participación, evaluación y selección de los oferentes, conforme a los lineamientos jurídicos, técnicos y financieros del Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana, en la modalidad de construcción delegada.

A continuación, se enuncian las condiciones mínimas que deberán cumplir los interesados en conformar el “Banco de Oferentes”:

Capacidad Jurídica:

- Carta de Presentación e intención de hacer parte del Banco de Oferentes en los términos establecidos.
- Copia del documento de identificación de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Documentos de existencia y representación legal cuando aplique.
- Registro Único Tributario – RUT.
- Registro Único de Proponentes – RUP.
- No reportar antecedentes disciplinarios, para lo cual debe aportar el Certificado de Antecedentes Disciplinarios vigente de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- No reportar antecedentes fiscales, para lo cual debe aportar el Certificado de Antecedentes Fiscales vigente de la persona natural o de la persona jurídica y su representante legal.
- No reportar antecedentes penales, para lo cual debe aportar el reporte de consulta de los antecedentes penales extraído de la página www.policia.gov.co de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- No estar reportado en el Sistema Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional, del cual debe aportar reporte de consulta.
- Certificación de estar a paz y salvo con los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales de los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre de la respectiva invitación o de la no obligación del pago de parafiscales.

Capacidad Técnica

- Acreditar experiencia general mínima de cinco (5) años en proyectos de construcción de vivienda, demostrando participación continua en actividades relacionadas con la planeación, ejecución y



supervisión de obras de edificación habitacional. Esta experiencia deberá reflejar el conocimiento integral de los procesos constructivos aplicables a programas de vivienda nueva desde la cimentación y estructura hasta los acabados y urbanismo básico, así como la capacidad de coordinación técnica, manejo de personal de obra y cumplimiento de especificaciones de calidad.

- Acreditar experiencia específica en la ejecución de contratos de construcción de edificaciones destinadas a vivienda de interés social, en proyectos que involucren la construcción de unidades habitacionales nuevas bajo estándares técnicos y normativos aplicables al sector.
- Se considerará válida la experiencia en desarrollos que comprendan como mínimo diez (10) unidades de vivienda, con áreas promedio cercanas a cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²) por unidad, y valores proporcionales a los topes de inversión establecidos para vivienda de interés social o prioritaria por unidad. Estas referencias son de carácter orientativo y no restrictivo, siempre que la experiencia acredite la capacidad técnica, administrativa y operativa del proponente para ejecutar obras de vivienda con alcance y complejidad equivalentes.
- Disponibilidad de un equipo técnico que incluya mínimo un profesional (ingeniero civil o arquitecto) que cuente con una experiencia mínima de cinco (5) años en construcción de vivienda nueva.
- Acreditar la disponibilidad de recursos operativos y logísticos necesarios para el desarrollo de proyectos de vivienda nueva, incluyendo maquinaria, equipos, herramientas y personal calificado acorde con la magnitud y alcance de las obras
- Deberá demostrarse la capacidad de organización, planificación y control de actividades constructivas, así como la implementación de sistemas de gestión de calidad, seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), y control ambiental, en cumplimiento de la normatividad vigente.
- Acreditar cumplimiento y aplicación de las normas técnicas vigentes para la construcción de vivienda nueva, incluyendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10 y sus actualizaciones; el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE; y el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, adoptado mediante Resolución 0330 de 2017 y sus modificaciones, entre ellas la Resolución 799 de 2021. Igualmente, se deberá observar la normativa complementaria relacionada con eficiencia energética, accesibilidad, sostenibilidad y calidad de materiales, de acuerdo con los estándares nacionales aplicables al diseño y ejecución de edificaciones destinadas a vivienda.

Los requisitos específicos de estos componentes se detallarán en las invitaciones y responderán con las realidades de cada territorio donde se adelantarán las construcciones.

- **Aspectos adicionales relacionados con el Banco de Oferentes**

- En ningún momento el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá relación contractual con los oferentes seleccionados.
- El Banco de Oferentes permitirá que las organizaciones legalmente constituidas se asocien con constructores que previamente serán evaluados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- La vigencia del Banco de Oferentes será establecida en el documento de invitación.
- El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio verificará la información suministrada por los interesados en conformar el Banco de Oferentes.
- Las solicitudes de integración del Banco de Oferentes se entregarán de conformidad con lo señalado en la invitación que se establezca para tal fin.
- El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dará a conocer el listado definitivo de constructores que cumplieron con los requisitos establecidos para hacer parte del Banco de Oferentes, el cual será



publicada por el Ministerio mediante los medios de difusión correspondientes, y se pondrá en conocimiento de las organizaciones para que sean ellas quienes escojan al tercero idóneo para la ejecución de sus proyectos de vivienda.

- Pertener al Banco de Oferentes no obliga al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o a las organizaciones comunitarias a adjudicar a los oferentes seleccionados la ejecución de los proyectos.

9 Banco de Interventores

Para el seguimiento y control del desarrollo de los proyectos de vivienda bajo la modalidad de construcción delegada, el interventor deberá hacer parte del banco de interventores conformado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de una invitación la cual será publicada por el Ministerio mediante los medios de difusión correspondientes, sin que se genere vínculo contractual u obligación de ser seleccionados. Los lineamientos jurídicos, técnicos y financieros generales que se enuncian a continuación, tienen el propósito de asegurar la idoneidad de los interventores.

Los requisitos y condiciones adicionales para la conformación del “Banco de Interventores” serán definidos de manera puntual en las invitaciones que haga el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en las cuales se establecerán los criterios específicos de participación, evaluación y selección de los interventores, conforme a los lineamientos jurídicos, técnicos y financieros del Programa de Autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana, y se utilizará en las dos modalidades.

A continuación, se enuncian las condiciones mínimas que deberán cumplir los interesados en conformar el “Banco de Interventores”:

Capacidad Jurídica

- Carta de Presentación e intención de participación en la invitación.
- Copia del documento de identificación de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Documentos de existencia y representación legal cuando aplique.
- Registro Único Tributario – RUT.
- Registro Único de Proponentes – RUP. Encontrarse clasificado como constructor o consultor,
- No reportar antecedentes disciplinarios, para lo cual debe aportar el Certificado de Antecedentes Disciplinarios vigente de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- No reportar antecedentes fiscales, para lo cual debe aportar el Certificado de Antecedentes Fiscales vigente de la persona natural o de la persona jurídica y su representante legal.
- No reportar antecedentes penales, para lo cual debe aportar el reporte de consulta de los antecedentes penales extraído de la página www.policia.gov.co de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- No estar reportado en el Sistema Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional, del cual debe aportar reporte de consulta.
- Certificación de estar a paz y salvo con los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales de los seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre de la invitación, o de la no obligación del pago de parafiscales.



- No estar incurso en inhabilidades de ley o haber sido sancionado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura, o quien haga sus veces, en los últimos dos (2) años.

Capacidad Técnica

- Contar dentro de su equipo de trabajo con al menos un Ingeniero Civil o Arquitecto titulado, u ostentar dicha calidad en caso de ser persona natural.
- Contar con una experiencia general de por lo menos cinco (5) años como interventor y/o constructor.
- Contar con una experiencia específica mínima de dos (2) años en labores de interventoría a planes de vivienda de interés social.
- Deberá demostrarse la capacidad de organización, planificación y control de actividades constructivas, así como la implementación de sistemas de gestión de calidad, seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), y control ambiental, en cumplimiento de la normatividad vigente.

Los requisitos específicos de estos componentes se detallarán en la invitación y responderán a las realidades de cada territorio donde se adelantaran las construcciones.

Aspectos adicionales relacionados con el Banco de Interventores

- En ningún momento el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá relación contractual con los interventores seleccionados.
- La vigencia del Banco de Interventores será establecida en la respectiva invitación.
- El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio verificará la información suministrada por los solicitantes en conformar el Banco de Interventores.
- Las solicitudes de integración del Banco de Interventores se entregarán de conformidad con lo señalado en la invitación que se establezca para tal fin.
- El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dará a conocer el listado de elegibles en la conformación del Banco de Interventores, el cual será publicada por el Ministerio mediante los medios de difusión correspondientes, y se pondrá en conocimiento de las organizaciones para que sean ellas quienes escojan al tercero idóneo para la labor de interventoría.
- Pertenecer al Banco de Interventores no obliga al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o a las organizaciones comunitarias a adjudicar los contratos respectivos.

10 Estrategia de Asistencia Técnica Integral

Según lo establecido en la guía de Asistencia Técnica Integral (ATI) del MVCT, esta se define como una estrategia metodológica, operativa e institucional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) para atender, de manera integral, articulada y localizada, los desafíos en soluciones de vivienda, agua para el consumo humano y ordenamiento territorial en la diversidad de territorios del país. Para contribuir en la justicia social y territorial, busca cerrar la brecha entre la oferta sectorial y las dinámicas reales de las comunidades, y se consolida como un proceso continuo y adaptativo que explora y vincula, mediante el acompañamiento permanente, al Estado, la comunidad y los diferentes actores en los territorios. Su punto de partida es la corresponsabilidad, el reconocimiento de saberes locales y la pertinencia cultural y territorial, fundamentos de una gestión pública transformadora.



La ATI es un proceso integral y multidisciplinar de acompañamiento especializado y situado que combina presencia y apoyo directo entre el MVCT, diferentes actores y comunidades con la aplicación conjunta de conocimientos técnicos, institucionales, operativos y saberes comunitarios. Proponiendo una co-creación de soluciones a partir del diálogo y la colaboración y fortaleciendo la gobernanza en los territorios.

A continuación, se presentará la hoja de ruta para la implementación de la Asistencia Técnica Integral en el programa de Autogestión Urbana Nueva lo largo del ciclo completo del proyecto. Definiendo las etapas, fases y actividades, así como los mecanismos de articulación y las herramientas para su implementación.

- **Objetivo**

La Asistencia Técnica Integral en el programa de Autogestión de Vivienda Nueva Urbana busca 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.

- **Principios**

- Integralidad y multidimensionalidad. Las intervenciones deben integrar aspectos técnicos, sociales, financieros, ambientales, organizativos y culturales, que contribuyan en la recuperación y construcción de los medios de vida para la seguridad alimentaria y la sustentabilidad ambiental.
- Acompañamiento durante todo el ciclo del proyecto. El acompañamiento debe ser continuo desde el reconocimiento del territorio y de las organizaciones y la identificación de iniciativas, como base para la formulación, estructuración y ejecución, hasta la evaluación posterior.
- Corresponsabilidad comunitaria e institucional. La comunidad debe participar en el diagnóstico, el codiseño, realización y seguimiento del proyecto, ejerciendo control social junto a los equipos institucionales.
- Articulación interinstitucional y multiescalar. La estrategia debe facilitar la coordinación entre áreas del MVCT con otras entidades del Estado, evitando duplicidades y potenciando sinergias para ampliar el alcance y sostenibilidad de los proyectos.
- Fortalecimiento organizativo comunitario. Todo proceso debe contribuir a fortalecer las capacidades técnicas, sociales, financieras y organizativas de las comunidades para gestionar su hábitat de manera autónoma, articulada y sostenible.
- Producción colaborativa del conocimiento. Las comunidades deben ser reconocidas como fuentes legítimas de conocimiento. La sistematización participativa debe ser parte estructural del ciclo de acompañamiento.
- Instrumentación técnica/social diferencial y aplicable. Las herramientas empleadas deben ser pertinentes, útiles, comprensibles y ajustadas al contexto. Se requiere también rigor en la mediación cultural y la claridad pedagógica.
- Proyección política e institucional del MVCT como actor transformador. Cada intervención debe reforzar la legitimidad del Ministerio en el territorio como agente de cambio hacia un hábitat biodiverso mostrando su capacidad para operar con pertinencia, sensibilidad, eficiencia y articulación.
- Sistema de evaluación y seguimiento con enfoque transformador. Los procesos y las acciones deben ser evaluadas tanto por resultados físicos, como por el impacto organizativo, institucional, cultural y relacional en el territorio, así como por su participación en instancias de decisión.



- **Enfoques**

- Enfoque Territorial: Reconocer las particularidades de los territorios, sus conocimientos, capacidades y formas de habitar buscando con ello impulsar actuaciones ajustadas a los contextos específicos que respondan de manera pertinente, eficiente, sostenible e integral a la diversidad territorial, social, económica y cultural del país.
- Enfoque Poblacional: Reconocer las particularidades de las personas de acuerdo con sus características etarias (momento de su ciclo vital), migratorias y entornos sociales y sus condiciones de género, culturales, ambientales, económicas, entre otras, sobre las cuales se identifican capacidades, potencialidades y necesidades específicas a integrar.
- Enfoque de Participación: Implementar la oferta institucional a través de procesos que fortalecen la toma de decisiones conjuntas, la integración de saberes y el reconocimiento de las diversas formas de habitar el territorio, incidiendo en los procesos de gobernanza y las capacidades locales.

Lineamientos para la Operación

A continuación, se detallan los diferentes pasos de la Asistencia Técnica Integral en el programa de Autogestión de Vivienda Nueva Urbana, así como las actividades que las integran.

Etapas de la operación	Fases	Actividades
Alistamiento – Requisitos	Preliminares	*Conformación de equipo institucional *Campaña de promoción y divulgación (Invitación) *Construcción de material pedagógico
	Socialización del programa	*Taller con la comunidad
	Requisitos	*Diligenciamiento del formulario de viabilización (suelo, financiero y comunitario)
	Habilitación	Evaluación del formulario de viabilización (priorización según resultados)
Fase de Pre-Construcción	Socialización del proyecto	Activación de instancias
	Capacitación	Articulación con prestadores del servicio
	Veeduría y control social	Conformación
	Diagnóstico y diseño participativo	Articulación entre las partes involucradas
	Presupuesto y cronograma	
	Trámites y licenciamiento	
Ejecución	Seguimiento	Seguimiento a la participación comunitaria en obra
	Entrega	Acompañamiento al proceso de entregas
	Liquidación	Evaluación y sistematización de experiencias

- **Fase de Alistamiento –Requisitos**

Esta etapa busca validar que las organizaciones sociales cumplan con los condicionantes mínimos del proyecto para postularse a las convocatorias u otro mecanismo de implementación del programa que establezca el MVCT.

El objetivo desde el proceso de acompañamiento es establecer una medición cuantitativa de las capacidades técnicas, jurídicas, sociales, financieras, administrativas y organizativas de las asociaciones participantes, validando con ello los parámetros mínimos para su vinculación al programa.

Esta etapa se entiende finalizada cuando se cumple con los siguientes parámetros:



- Viabilización preliminar del predio (Acorde al componente de suelo del formulario de viabilización)
- Viabilización de la organización social (Acorde al componente comunitario del formulario de viabilización)
- Modelo de cierre financiero (Acorde al componente financiero del formulario de viabilización)
- Listado preliminar de beneficiarios (Cruce).

Nota: Desde la ATI 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 condicionantes de acceso al subsidio establecidos en el ordenamiento jurídico.

● Fase de Preconstrucción

Esta etapa busca que al finalizar se cuente con un Concepto de Viabilidad y Factibilidad del proyecto.

El objetivo desde el proceso de acompañamiento es apoyar la construcción de un perfil del proyecto, vincular y capacitar a los actores involucrados, así como desarrollar conjuntamente sistemas de control social.

En esta etapa se deberá:

- Definir el número de soluciones de vivienda a ejecutar.
- Finalizar el proceso de habilitación del lote.
- Elaborar el listado definitivo de beneficiarios. (Habilitación)
- Vincular a los actores aportantes dentro del cierre financiero (jurídica)

Nota: En esta etapa se habilitan los hogares postulantes al subsidio.

En esta etapa 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: Las Escuelas del Hábitat son espacios pedagógicos y prácticos creados para fortalecer las capacidades comunitarias durante la ejecución del proyecto. A través de encuentros periódicos, se busca que la comunidad aprenda, dialogue y participe activamente en temas técnicos, sociales, ambientales y organizativos relacionados con el hábitat. Tiene como objetivos:
 - Promover el empoderamiento comunitario en la gestión del hábitat.
 - Fortalecer las capacidades técnicas, sociales y de control comunitario.
 - Fomentar la apropiación del proyecto desde el conocimiento y la corresponsabilidad.
 - Generar soluciones desde el saber local y la experiencia colectiva.
- Veeduría: Los instrumentos de veeduría comunitaria permiten a la comunidad organizarse para ejercer vigilancia activa, autónoma y estructurada sobre la ejecución del proyecto, los compromisos del contratista, del MVCT y de los actores institucionales involucrados. Tiene como objetivos:



- Promover la transparencia, la rendición de cuentas y el empoderamiento ciudadano.
- Detectar a tiempo fallas en la ejecución o incumplimientos.
- Fortalecer el control social como pilar de la participación.

En esta etapa se elabora el Plan de Acción Comunitaria el cual estructura el papel de la comunidad y el alcance de la Asistencia Técnica Integral a lo largo del ciclo del proyecto.

El objetivo desde el proceso de acompañamiento es implementar metodologías de diagnóstico y diseño participativo, asegurar la participación de la comunidad en las soluciones a desarrollar y facilitar el material pedagógico que les permita darle continuidad al proyecto.

Se entiende finalizada cuando se cumple con los siguientes parámetros:

- Diseños
- Presupuesto
- Cronogramas
- Permisos y licencias

- **Fase de Ejecución**

El objetivo desde el proceso de acompañamiento es hacer seguimiento a la ejecución del proyecto, estableciendo espacios de diálogo y concertación con la comunidad, permitiéndoles ser partícipes activos de esta etapa.

Se entiende finalizada con:

- Entrega de la solución.
- Legalización del subsidio.
- Liquidación de contratos y/o convenios derivados.

Tipos de Acompañamiento

La estrategia comprende que las regiones y actores requieren distintos niveles y tipos de acompañamiento, por lo que establece rutas y mecanismos diferenciados según las condiciones territoriales, las capacidades de las organizaciones sociales u otros actores que gestionan y ejecutan los proyectos, así como la escala y tipo de solución que se busca desarrollar. Por lo anterior, se definen tres modalidades de acompañamiento: 1) presencial, 2) virtual y 3) mixta, estas permiten ajustar la intensidad y el tipo de acompañamiento a cada contexto.

- **Tipo 1. Acompañamiento presencial**

Presencial, continuo y multidisciplinario.

En estos casos, el rol del MVCT se centra en la gestión y acompañamiento presencial y personalizada con un equipo de profesionales interdisciplinario (sociales, técnicos y financiero) en las diferentes fases del proyecto con el fin de observar, reducir posibles riesgos en la formulación, diseño y ejecución de proyecto, así como el fortalecimiento de capacidades de la organización gestora del proyecto que garanticen avanzar en la maduración del proyecto habitacional en los componentes, organizacional, suelo y financiero.



Tipo 2. Acompañamiento Virtual

A distancia, continua y multidisciplinaria.

La asistencia técnica se realizará con uso y aplicación de herramientas digitales mediante la activación de una plataforma diseñada para optimizar la captura de la información del proyecto y de la ruta de trabajo que facilita la comunicación y la gestión de tareas requeridas para consolidar la iniciativa en los tres componentes del proyecto habitacional organizacional, suelo y financiero.

En estos casos, el rol del MVCT está dado por brindar asistencia técnica multidisciplinaria a distancia promoviendo que la organización avance en la consecución de los documentos y la ejecución de las tareas requeridas que permitan la viabilidad, financiamiento, realización y sostenibilidad del proyecto habitacional.

Tipo 3. Acompañamiento Mixto.

Presencia, virtual y multidisciplinario

El acompañamiento a las organizaciones combinará tanto la asistencia presencial y virtual estará supeditada al avance y madures de las iniciativas habitacionales que se registren, con el fin que el equipo multidisciplinario del MVCT pueda acompañar de manera permanente a las comunidades en el proceso de alistamiento, pre-construcción y construcción de su proyecto habitacional.

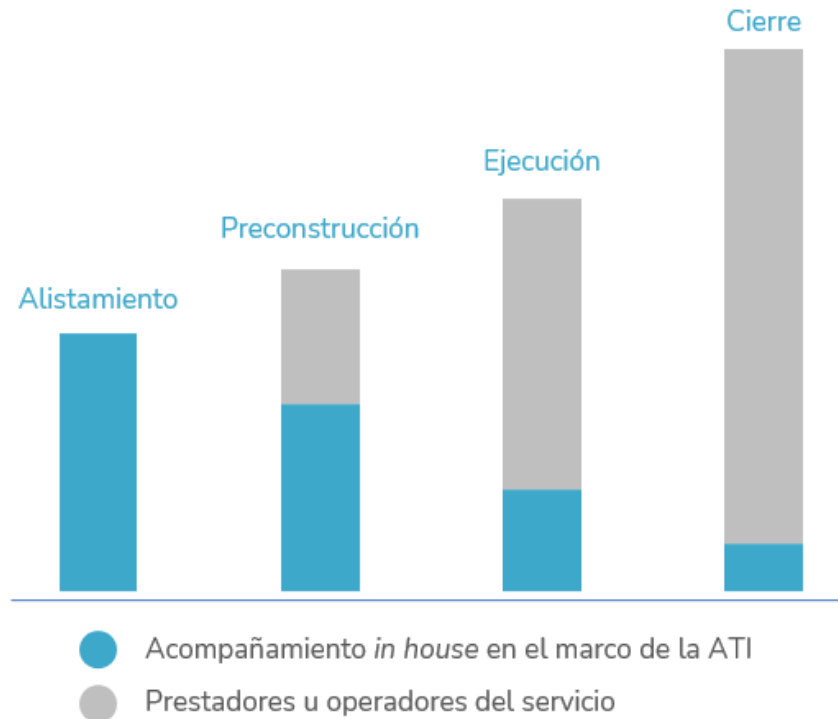
Los tipos de acompañamiento y asistencia técnica son indicativos, la modalidad de acompañamiento aplicable dependerá del grado de avance, registro de la información del proyecto postulado y sus condiciones específicas.

Lo anterior, permite al MVCT priorizar organizaciones y territorios estratégicos sin desconocer la cobertura nacional, aplicando el principio de proporcionalidad operativa que maximiza los recursos disponibles y amplía el impacto estructural de sus políticas públicas.

Complementariedad

Para el desarrollo de proyectos de Autogestión se prestará Asistencia Técnica Integral por parte de múltiples actores, cuyas actuaciones serán complementarias.

En la fase inicial de alistamiento y habilitación, las actividades de ATI estarán a cargo del Ministerio. No obstante, una vez viabilizados los proyectos y organizaciones se podrá contratar un prestador del servicio que apoye al área técnica en el proceso de estructuración, ejecución y seguimiento del proyecto.



Estrategias de Socialización

Se diseñarán metodologías de aproximación para los diferentes espacios de socialización con la comunidad, en el marco de la estrategia de promoción y divulgación inicialmente planteada. Dicha estrategia deberá observar los lineamientos establecidos en la Guía Institucional de Asistencia Técnica Integral.

11 Glosario

AIU: Corresponde al valor de administración imprevistos y utilidad, el cual se utiliza como base para cálculo del impuesto IVA.

Asegurador: Es la persona jurídica que asume los riesgos. La póliza de seguro será expedida por una Compañía de Seguros legalmente constituida y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Asistencia Técnica Integral: Es la estrategia metodológica, operativa e institucional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) para atender, de manera integral, articulada y localizada, los desafíos en soluciones de vivienda, agua para el consumo humano y ordenamiento territorial en la diversidad de territorios del país.

Beneficiario del contrato de seguro: Serán los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda y la entidad otorgante. En la póliza de seguro debe quedar incluido el respectivo NIT de la entidad otorgante y el listado de los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda con indicación del número del documento de identidad y el valor asignado.



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

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.

Diagnóstico Participativo: Proceso metodológico construido con la comunidad para identificar necesidades, capacidades, riesgos y oportunidades del territorio. Se implementa con herramientas como cartografía social, recorridos comunitarios, mapeos y encuestas, siendo punto de partida de la ATI.

Diseño Participativo: Metodología de cocreación de soluciones de vivienda, agua para el consumo humano, saneamiento y ordenamiento territorial y hábitat, donde las comunidades inciden en decisiones de suelo, arquitectónicas, tipológicas y funcionales, integrando sus modos de vida, prácticas culturales y conocimientos locales.

Ejecutor: Es la persona natural o jurídica, que puede construir la solución de vivienda y está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares que pertenezcan a organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas, beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición.

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.

Prestador de Asistencia Técnica/Entidad supervisora: Es aquella entidad designada o contratada por la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, cuyo objeto es realizar la vigilancia y seguimiento de los aspectos técnico, administrativo, financiero y jurídico, de los proyectos del Programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana, en los cuales los beneficiarios aplican los subsidios familiares de vivienda.

Garantía de estabilidad de las viviendas y calidad del bien: Garantía exigida en contratos de construcción, que protege al comprador de los daños que presente una obra una vez entregada, y que se deben a vicios ocultos, defectos de materiales o construcción, o fallas imputables al contratista. Su objetivo es asegurar que la construcción cumpla su propósito y que el patrimonio del contratante no se vea afectado por deterioros futuros, respondiendo el contratista por aquellos daños que amenacen ruina o que no fueron evidentes al momento de la entrega.

Interventoría: Es un instrumento de control y seguimiento de los planes de vivienda en los cuales se aplican los subsidios familiares de vivienda. El principal objetivo de la interventoría es garantizar que la solución de



vivienda se construya con el nivel de calidad de la obra, según los planos y las especificaciones del proyecto, en concordancia con las licencias, normas, reglamentos y códigos vigentes de construcción. En particular se busca garantizar que la ejecución de las obras se realicen técnica, financiera y administrativamente, de acuerdo con la Ley 400 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, o las normas que los modifiquen, aclaren o subroguen.

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.

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, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. 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. (literal 12. Del Artículo 2°. Definiciones del Decreto 2181 de 2006)

Pólizas: Este documento permite garantizar la seguridad financiera y el cumplimiento de las obligaciones contractuales durante la ejecución del proyecto de construcción.

Póliza de cumplimiento: Documento contentivo del contrato de seguro de cumplimiento.

Riesgo asegurable: Es el evento futuro, posible e incierto capaz de ocasionar el daño y cuya realización da lugar a exigir la obligación del asegurador. El riesgo asegurable consiste en el incumplimiento del oferente en la construcción de la solución de vivienda, así como la correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda asignados, de acuerdo con la certificación que para el efecto expida la entidad supervisora autorizada por la entidad otorgante.

Seguro de cumplimiento: Es el contrato que tiene por objeto garantizar de manera irrevocable a la entidad otorgante y a los beneficiarios de los subsidios, la correcta inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

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. (literal 13. Del Artículo 2°. Definiciones del Decreto 2181 de 2006).



Subsidio familiar de vivienda: En los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, se entiende por subsidio familiar de vivienda, el aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o prioritario.

Subsidio familiar de vivienda en dinero: Se constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a un núcleo familiar a una solución de vivienda, el cual puede operar a través de las modalidades como la Adquisición de vivienda nueva (inclusive la Autoconstrucción o autogestión, Adquisición de vivienda usada, mejoramiento de Vivienda., Construcción en sitio propio, Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra.

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. (Art. 35 Ley 388 de 1997).

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.

Suelos urbanizables no urbanizados: Es un terreno que tiene el potencial para ser desarrollado y transformado en suelo urbano, pero que aún no cuenta con las infraestructuras ni los servicios básicos necesarios para su edificación o desarrollo.

Tomador del Seguro de Cumplimiento: Es la persona que, obrando por cuenta propia o ajena, traslada los riesgos. Es el Ejecutor de la solución de vivienda contratado por la organización y/o comunidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.13.3.1. del Título 13, Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

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. (literal 16. Del Artículo 2°. Definiciones del Decreto 2181 de 2006)



12 Anexo: Atributos de análisis para el alistamiento del suelo

Condicionantes para la habilitación del suelo	
1. Viabilidad del terreno	Clasificación del suelo
	Usos
	Edificabilidad
2. Viabilidad de la estructuración urbanística del proyecto	Suelo urbanizado
	El proyecto cumple con las determinantes de ordenamiento: ambientales, riesgos y otros suelos de protección (patrimonio, infraestructura regional etc.)
3. Viabilidad de aportes y financiación y propiedad del suelo	El suelo es de la organización comunitaria o esta cuenta con los recursos para su adquisición
	Posibilidad de conexión a servicios públicos
	Cuenta con recursos para financiar redes matrices
	Cuenta con recursos para adelantar estudios y obras requeridas cuando tiene condicionantes de gestión de riesgos-
	Cuenta con recursos para urbanismo

Viabilidad del terreno: Condiciones habilitantes de viabilidad sobre normas urbanísticas y de clasificación del suelo.

La viabilidad del suelo con respecto a la norma urbanística se obtiene para los predios destinados a proyectos de autogestión que cuenten con la norma de uso de vivienda y la asignación de índices de edificabilidad (índices de construcción, altura, densidades, entre otros) que permitan el desarrollo del total de las unidades de vivienda proyectadas por la organización comunitaria.

Para determinar la viabilidad de la norma urbanística de clasificación de suelo, se requiere de un certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación del municipio y se debe adelantar un ejercicio general de aplicación de la norma volumétrica y de implantación urbanística, que permita determinar la capacidad normativa y física del predio para lograr el aprovechamiento óptimo de la norma, buscando incentivar la mezcla de usos y la atención de un mayor número de viviendas, de conformidad con los criterios establecidos en el respectivo POT, EOT o PBOT sobre aprovechamiento y densidades eficientes del suelo.

Se podrá avanzar en la etapa de habilitación del suelo en los proyectos de autogestión que:

- Cuenten con la viabilidad del uso de vivienda como uso principal o compatible, según certificado de usos del suelo expedido por el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces.
- Cuenten con la viabilidad del número de viviendas requeridas por la organización comunitaria, según el análisis y estructuración urbanística que adelante la OC por su cuenta y/o con el apoyo de un prestador de asistencia técnica.



Condicionantes de norma urbanística	Categoría	Ruta de gestión	Norma aplicable	Entidad competente
Clasificación del suelo	Suelo urbano	Certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación. Certificado de disponibilidad y conexión inmediata a servicios públicos expedido por la empresa prestadora en suelo urbano.	Plan de ordenamiento territorial	Secretaría de planeación municipal
	Suelo de expansión urbana	Plan parcial formulado y adoptado. Condiciones de gestión asociada y financiación de redes matrices de servicios públicos.	Plan de ordenamiento territorial	Secretaría de planeación municipal
Norma urbanística	Usos permitidos POT	Uso de vivienda permitido como uso principal o compatible	Plan de ordenamiento territorial	Secretaría de planeación municipal
	Edificabilidad asignada POT	Edificabilidad óptima para el proyecto de autogestión, según el análisis de estructuración urbanística general.	Plan de ordenamiento territorial	Secretaría de planeación municipal

Normas urbanísticas.

El concepto de norma urbanística es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015.

Este documento es indispensable para determinar la ruta de alistamiento del proyecto de autogestión, por lo que se debe solicitar en la secretaría de planeación municipal o a la curaduría urbana, según el procedimiento establecido para su expedición. Recuerde que debe contar con el certificado de tradición y libertad del predio el cual puede obtener en el portal de notariado y registro¹.

Ruta de alistamiento del suelo

Para determinar la viabilidad del número de viviendas requeridas por la organización comunitaria, se debe adelantar un análisis técnico general de validación urbanística del proyecto, que contenga de manera esquemática el proyecto de implantación y cabida arquitectónica de acuerdo con la norma contenida en el concepto de norma urbana expedido por la secretaría de planeación o la curaduría urbana del municipio o distrito.

¹ <https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>



Si la viabilidad de la norma urbanística está condicionada a la necesidad de adelantar ajustes normativos y/o adelantar procesos de modificación del plan de ordenamiento territorial, la organización comunitaria por su cuenta y/o con el apoyo de un prestador de asistencia técnica, deberá adelantar el proceso de gestión técnica para obtener la ruta de viabilidad del uso y la edificabilidad para el proyecto, o en definitiva determinar la imposibilidad de su desarrollo.

Alternativas:

1. El predio cuenta con viabilidad en la norma urbanística de usos y edificabilidad para la etapa de alistamiento cuando:
 - a. El predio objeto del proyecto de autogestión cuenta con la viabilidad del uso y la edificabilidad para atender el número de viviendas proyectadas por la organización comunitaria.
 - b. El resultado de la estructuración urbanística concluye que el predio tiene capacidad para la implantación del total de unidades de vivienda requeridas por la organización comunitaria.
2. El predio requiere para su viabilidad la definición de una ruta de gestión que permita habilitar la norma de usos y edificabilidad óptima para el proyecto, cuando:
 - a. El predio no tiene capacidad para la implantación del total de unidades de vivienda requeridas por la organización comunitaria, como resultado de la estructuración urbanística. La ruta de gestión identifica que se debe emprender un proceso de reglamentación o de modificación del plan de ordenamiento territorial, que debe ser considerado en la temporalidad para la habilitación del suelo del proyecto.
3. El predio no sería apto para el desarrollo de vivienda cuando:
 - a. El certificado de usos permitidos no otorga la viabilidad para el desarrollo de vivienda.
 - b. El uso del suelo es fundamental para determinar la viabilidad del proyecto de vivienda, si el certificado no otorga la viabilidad del uso de vivienda en el predio del proyecto de autogestión, se deben precisar las razones de la negativa, que permita orientar la ruta de alistamiento del suelo, o si por el contrario se determina su inviabilidad por condicionantes de incompatibilidad del uso como localización en zonas industriales y/o de usos de alto impacto, entre otros que generan que la vivienda sea un uso incompatible.

Marco normativo

- Decreto 1077 de 2015
- Plan de ordenamiento territorial POT, PBOT o EOT de la entidad territorial.
- Decreto 798 de 2010 sobre estándares urbanísticos

Trámites asociados para la viabilidad desde la norma urbanística.

- Ajustes de norma urbanística en instrumentos de planeación intermedia
- Modificación y ajustes del POT, PBOT como ruta de habilitación de la norma que permite la viabilidad del proyecto.
- Formulación y adopción de planes parciales.



Clasificación del suelo.

Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos 31 a 35 de la Ley 388 de 1997.

La clasificación del suelo en la que se localiza el predio objeto del proyecto de autogestión debe estar avalada en una certificación de uso del suelo que expide la secretaría de planeación municipal o distrital, de conformidad con el plan de ordenamiento territorial POT, PBOT o EOT vigente. Tenga en cuenta que, para solicitar el certificado señalado, la organización comunitaria debe contar con el certificado catastral del predio y/o el folio de matrícula inmobiliaria, expedidos bien sea por el gestor catastral del municipio o por la superintendencia de notariado y registro respectivamente.

Ruta de alistamiento del suelo

La viabilidad para el suelo urbano se obtiene con el certificado de disponibilidad y conexión inmediata a las redes de servicios públicos expedido por la empresa prestadora de servicios públicos urbanos del municipio o distrito, con el cual se pueden solicitar las licencias urbanísticas para la autorización del desarrollo del proyecto. Esto siempre y cuando el proyecto cuente con la viabilidad en el alistamiento de las condicionantes ambientales y de infraestructura de servicios públicos descritos en el numeral siguiente.

Por su parte, la viabilidad del suelo de expansión urbana requiere de la adopción de un plan parcial que defina las normas urbanísticas y los mecanismos de gestión y financiación para el desarrollo del proyecto, especialmente en lo relacionado con las etapas y fuentes de financiación de las redes matrices de servicios públicos, de acuerdo con las condiciones técnicas de conexión que determine la factibilidad expedida por la empresa prestadora de servicios públicos en el municipio o distrito. Tenga presente que la adopción de este instrumento es indispensable para la viabilidad del proyecto de autogestión.

Usualmente los planes parciales requieren de la concurrencia y gestión asociada entre varios propietarios de los diferentes terrenos que integran el plan parcial, por lo que es indispensable dilucidar si el desarrollo del proyecto se plantea por etapas, cuál es el flujo de recursos de inversión que se requiere y si este depende de terceros, según lo determine el sistema de reparto de cargas y beneficios que integra el plan parcial.

Alternativas:

Acérquese a la secretaría de planeación municipal y solicite el certificado de uso del suelo que expide la secretaría de planeación municipal o distrital, según el procedimiento establecido para su expedición. Recuerde que debe contar con el certificado de tradición y libertad del predio el cual puede obtener en el portal de notariado y registro:

<https://certificados.supernotariado.gov.co/certificado>

1. El predio cuenta con viabilidad en la clasificación del suelo para la etapa de alistamiento cuando:
 - a. El predio se localiza en clasificación del suelo urbano y además ya cuenta con el certificado de disponibilidad y conexión inmediata a servicios públicos.



- b. El predio se localiza en clasificación del suelo de expansión urbana y además ya cuenta con la adopción del plan parcial, la organización comunitaria debe validar las condiciones normativas, financieras para determinar la temporalidad para el desarrollo del proyecto.
2. El predio requiere para su viabilidad la definición de una ruta de gestión que permita habilitar el suelo:
 - a. Si el predio se localiza en clasificación del suelo de expansión urbana pero no cuenta aún con la formulación y adopción del plan parcial, debe solicitar el certificado de factibilidad de servicios públicos y las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del plan parcial.

Este documento es indispensable para determinar la viabilidad del proyecto de autogestión, por lo que la organización comunitaria por su cuenta y/o con el apoyo de un prestador de asistencia técnica, deberá adelantar el proceso de formulación y gestión del plan parcial para la habilitación del suelo de expansión urbana².
 - b. La clasificación del suelo viabiliza la norma aplicable para el desarrollo del proyecto de vivienda, si el predio no se encuentra en suelo urbano o de expansión, valide en el certificado de uso del suelo si se encuentra en alguna de las categorías de desarrollo restringido del suelo rural donde se permite el desarrollo de vivienda agrupada, o en suelo rural cumpliendo las condiciones de área de la UAF para vivienda dispersa, descritas en el capítulo de proyectos de autogestión en suelo rural.

Marco normativo

- Ley 2079 de 2021
- Decreto 1077 de 2015

Trámites asociados que se deben adelantar ante las diferentes entidades con competencia en la viabilidad, concertación y adopción de planes parciales, cuando aplique según la ruta de gestión establecida.

- Solicitud de determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del plan parcial.
- Solicitud de factibilidad de servicios públicos ante la empresa prestadora del servicio en suelo urbano o expansión.
- Formulación del plan parcial a cargo de la organización comunitaria y/o con el apoyo de un prestador de asistencia técnica
- Concertación ambiental del plan parcial ante la corporación autónoma regional correspondiente.

Condicionantes de servicios públicos

La habilitación de los suelos urbanos y de expansión requieren de la certificación de la disponibilidad o factibilidad de servicios públicos, expedido por la empresa prestadora de servicios públicos con cobertura en la zona urbana o de expansión, y es indispensable para determinar la ruta de alistamiento del proyecto de autogestión.

² <https://www.minvivienda.gov.co/espacio-urbano-y-territorial/planes-parciales-1>



Certificado de disponibilidad de servicios públicos: Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes. Art. 3 Decreto Nacional 3050 de 2013 compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Certificado de factibilidad de servicios públicos: Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de procesos de urbanización que se adelante mediante el trámite de plan parcial permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. Art. 3 Decreto Nacional 3050 de 2013 compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Ruta de alistamiento del suelo

La habilitación del suelo urbano requiere obtener el certificado de disponibilidad y conexión inmediata a las redes de servicios públicos expedido por la empresa prestadora de servicios públicos urbanos del municipio o distrito.

En la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos se establecen las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que están a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras. (art. 4 Decreto 3050 de 2013).

La habilitación del suelo de expansión requiere de la formulación de un plan parcial que determine el trazado de las redes de servicios públicos y las condiciones de financiación para la construcción de las redes matrices, de acuerdo con las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que sean determinadas por la empresa de servicios públicos.

Marco normativo

Decreto 1077 de 2015

Decreto 3050 de 2013

Decreto 2181 de 2006

Viabilidad de la estructuración del proyecto. Condiciones habilitantes por el cumplimiento de las determinantes ambientales, de gestión de riesgos e infraestructura.

Se podrá avanzar en la etapa de alistamiento de suelo en los proyectos que ya estén urbanizados o que cuenten con la estructuración del proyecto urbanístico, y que estos cumplan con el cumplimiento de las normas de manejo especial derivada de las determinantes ambientales, de gestión de riesgos y de otras normas asociadas a los suelos de protección, establecidas en el respectivo POT/ PBOT o EOT; o aquellas establecidas en los Decretos 1470 de 2024, 1166 y 1341 de 2025; así como los demás que en materia de suelo puedan ser aplicados en el programa que regula este Manual Operativo.



Los terrenos que ya se encuentran urbanizados o los que cuenten con la estructuración del proyecto urbanístico, cumplen con la viabilidad en la etapa de alistamiento cuando:

- No se encuentran en zonas de protección de recursos naturales, no presenta elementos de interés ambiental al interior del terreno o como elementos colindantes, o estas fueron tomadas en cuenta en la estructuración urbanística del proyecto habitacional.
- No están ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.
- Está localizado en zonas de riesgo mitigable y cuenta con los estudios de detalles y la estructuración urbanística del proyecto habitacional toma en cuenta las condicionantes de gestión de riesgos.
- No se hallan en zonas de reserva de obra pública, espacio público o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, ni en áreas no aptas para la localización de vivienda según el POT, PBOT o EOT, o las normas vigentes.

La validación del cumplimiento de estos requisitos se debe adelantar de conformidad con el certificado de uso del suelo del POT/ PBOT o EOT expedido por la secretaría de planeación o la curaduría urbana según corresponde. Por lo anterior, es importante que el certificado del uso del suelo contenga:

1. Clasificación del suelo en la que se localiza el terreno
2. Identificación de existencia o no de afectaciones ambientales.
3. Identificación de existencia o no de afectaciones por riesgos.
4. Identificación de existencia o no de afectaciones relacionadas con el derecho a la alimentación, patrimonio, transporte, desarrollo metropolitano y turismo.
5. Identificación de la norma de usos y edificabilidad

Determinantes ambientales

Las determinantes del ordenamiento territorial son un conjunto de normas y lineamientos de superior jerarquía que orientan y limitan las actuaciones de las entidades territoriales en el desarrollo de sus planes de ordenamiento territorial (POT). Buscan asegurar la sostenibilidad ambiental, la protección de los recursos naturales y el patrimonio cultural, la gestión del riesgo y la seguridad alimentaria, entre otros aspectos.

Condicionantes ambientales y otras determinantes	Categoría	Ruta de gestión	Norma aplicable	Entidad competente
Áreas de reserva forestal	Reserva Forestal Ley 2 de 1959	Sustracción del perímetro urbano/ expansión o de manera individual sobre el predio objeto del proyecto si cumple	Resolución 293 de 1998 y procedimiento establecido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible ³	Autoridad Ambiental Competente: Corporación autónoma regional correspondiente

³ Proceso de viabilidad de sustracción de áreas de reserva

https://planeacion.boyaca.gov.co/descargas/Normatividad_Pots/resolucion%20293%201998.pdf
[forestal#:~:text=Resoluci%C3%B3n%20de%201998%3A%20E2%80%9CPor,las%20C3%81reas%20de%20Reserva%20Fo](https://planeacion.boyaca.gov.co/descargas/Normatividad_Pots/resolucion%20293%201998.pdf#text=Resoluci%C3%B3n%20de%201998%3A%20E2%80%9CPor,las%20C3%81reas%20de%20Reserva%20Fo)
[restal%E2%80%9D.](https://planeacion.boyaca.gov.co/descargas/Normatividad_Pots/resolucion%20293%201998.pdf#text=Resoluci%C3%B3n%20de%201998%3A%20E2%80%9CPor,las%20C3%81reas%20de%20Reserva%20Fo)



		los criterios de viabilidad de sustracción.	Resolución 871 de 2006, relativa al procedimiento y los requisitos para el trámite de las solicitudes de sustracción de los suelos urbano y de expansión urbana municipales de las áreas de reserva forestal. Resolución 1705 de 2024, Adopción de los términos de referencia para la elaboración del Estudio Técnico que sustenta la solicitud de sustracción de área de reserva forestal del orden nacional y regional.	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
Suelo de protección del recurso hídrico humedales y quebradas	Franjas de protección del recurso hídrico	Contar o promover el señalamiento y amojonamiento de la ronda hídrica delimitada en el POT, en el marco del trámite de licencia de urbanismo Tenga en cuenta que en suelo de expansión urbana es posible que requiera adelantar un proceso de amojonamiento y deslinde de la franja forestal protectora, ante la corporación autónoma regional correspondiente.	Decreto 2245 de 2017. Determinantes ambientales de la corporación autónoma regional correspondiente	Secretaría de planeación municipal y corporación autónoma regional correspondiente
Suelo de protección del recurso hídrico humedales y quebradas	Relictos de bosque	Contar con el señalamiento y amojonamiento de la ronda hídrica delimitada en el POT en el marco de trámite de la licencia de urbanismo. Tenga en cuenta que en suelo de expansión urbana es posible que requiera adelantar un proceso de amojonamiento y deslinde de la franja forestal protectora, ante la corporación autónoma regional correspondiente.		
Gestión de riesgos	Riesgo mitigable	Determinar si cuenta con estudios de detalle, la ejecución de obras de mitigación que habiliten el desarrollo del suelo	Decreto 1077 de 2015	Secretaría de planeación municipal
Áreas de conservación de patrimonio		Determinar si cuenta con los recursos para adelantar los estudios de detalle requeridos y las obras de mitigación de riesgo, para lograr la habilitación del suelo		Corporación autónoma regional correspondiente

* Los proyectos de Autogestión podrán aplicar las normas que, para el caso, han modificado o adicionado el Decreto 1077 de 2015, especialmente los Decretos 1470 de 2024, 1166 y 1341 de 2025; así como los demás que en materia de suelo puedan ser aplicados en el programa que regula este Manual Operativo.

Condicionantes ambientales.

El uso y las actividades que se realicen en las áreas de protección ambiental que se encuentren al interior del ámbito del predio objeto del proyecto de autogestión, deben ajustarse a la zonificación, régimen de usos y a las medidas de manejo ambiental establecidas por la autoridad ambiental competente y el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT o EOT), según las normas que regulan la materia. La claridad de esta información permite evitar tropiezos en la estructuración y el desarrollo del proyecto, tomando en cuenta que



los elementos de afectación ambiental que se encuentren al interior del predio o colindantes a estos, determinan medidas de manejo especial que pueden condicionar el desarrollo del proyecto.

Ruta de alistamiento del suelo

Se debe consultar con la secretaría de planeación municipal sobre los suelos de protección ambiental identificados en el respectivo plan de ordenamiento territorial y la delimitación de estos sobre el predio o los predios objeto del proyecto de autogestión.

Si se trata de áreas urbanas o de expansión urbana que requieren de la adopción de un plan parcial para la habilitación del suelo, se deben requerir las determinantes a la secretaría de planeación de conformidad con el proceso establecido en el artículo 2.2.4.1.1.3. del decreto 1077 de 2015⁴.

Alternativas:

1. El suelo del proyecto de autogestión no se encuentra afectado por determinantes ambientales como rondas hídricas o áreas forestales, entre otras.
2. Dentro del predio se identifican afectaciones ambientales y fueron tenidas en cuenta para el proyecto de autogestión que se está estructurando. No requieren procesos de sustracción de áreas de reserva ni procesos de deslinde ante la corporación autónoma regional respectiva.
3. No se tiene información respecto de afectaciones, caso en el cual se deberá solicitar al municipio el concepto de norma urbanística mediante el cual se identifiquen los suelos de protección y las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables al predio que va a ser construido o intervenido.
4. La totalidad del predio o la mayor parte de este se encuentra limitado por una o varias determinantes ambientales; en consecuencia, se debe analizar con el municipio y la autoridad ambiental si es posible iniciar algún proceso como la sustracción de reservas forestales, o la revisión de planes de manejo según corresponda.

Marco normativo

El Art 35 de la Ley 388 de 1997, define el suelo de protección como las zonas y áreas de terreno que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, debido a sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, por lo que requieren un manejo especial.

Por su parte, el Art 2.2.4.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, refiere sobre las determinantes ambientales para la concertación de planes parciales, que por definición son extensibles a todos los suelos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano o de expansión:

1. *Elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban conservarse y las medidas de protección para evitar su alteración o destrucción.*
2. *Características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.*
3. *Áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones para su manejo.*
4. *Factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo de vertimientos y de residuos sólidos y peligrosos.*

⁴ Solicitud de determinantes urbanísticas para planes parciales

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/solicitud-determinantes-urbanisticos.png>



Trámites asociados que se deben adelantar ante la corporación autónoma regional correspondiente, cuando aplique según la ruta de gestión establecida.

- Sustracción de suelos de las áreas de reserva forestal de la Ley 2 de 1959.
- Deslinde y amojonamiento de áreas de protección del recurso hídrico, fajas forestales protectoras, humedales entre otros.
- Zonificación y usos del suelo definidos en los planes de manejo ambiental de áreas de conservación.
- Permisos de Vertimientos: Para el vertimiento de aguas residuales a cuerpos de agua.
- Concesiones de Aguas: Para el uso de aguas superficiales o subterráneas.
- Aprovechamiento Forestal: Para el aprovechamiento de bosques naturales o árboles aislados.
- Permiso de ocupación de cauces, playas y lechos. Es el permiso permanente o transitorio que otorga la Autoridad Ambiental para la ocupación del cauce de una corriente o depósito de agua con la construcción de obras de infraestructura.

El alistamiento del suelo con respecto a las condicionantes ambientales requiere de un análisis específico a cada caso, que logre determinar la ruta de gestión y de estudios que se deben adelantar para lograr cumplir con los requisitos aplicables a cada categoría de suelo de protección, que permita lograr la viabilidad en la habilitación del suelo. Por lo anterior, la existencia de elementos de protección ambiental al interior del proyecto no determina la imposibilidad del desarrollo del proyecto, pero si abre la puerta a una ruta de gestión de trámites y tiempos que es necesario contemplar para la eficiente gestión del suelo y del proyecto de autogestión.

Condicionantes de gestión de riesgos

La gestión de riesgo de desastres es un proceso dinámico y permanente orientado a definir, ejecutar y evaluar acciones para avanzar en el conocimiento, la reducción del riesgo y el manejo de desastres⁵.

La prevención de amenazas y riesgos es una determinante para el ordenamiento del territorio, por tanto, los POT, los PBOT o los EOT deben incluir la identificación y delimitación de las áreas con condición de riesgos y condición de amenaza para la localización de la población y de la infraestructura urbana, con la definición de las medidas de intervención y condicionantes en el desarrollo de los suelos identificados.

Ruta de alistamiento del suelo

Alternativas

1. No se tiene información respecto de afectaciones por riesgo.
Se debe consultar ante la secretaría de planeación municipal si el predio objeto del proyecto de autogestión se encuentra al interior de un área delimitada en condición de riesgo o condición de amenaza, con la respectiva orientación sobre las condicionantes para su desarrollo.
2. Si el predio del proyecto se encuentra delimitado en áreas de riesgo alto no mitigable; en consecuencia, no es factible realizar el proyecto en este predio, por lo que se debe buscar otra

⁵ Marco normativo y definiciones de la gestión de riesgos <https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda-espacio-urbano-y-territorial-plan-ordenamiento-territorial-gestion-del-riesgo-pot>

alternativa de oferta de suelo para lograr avanzar en la etapa de alistamiento del proyecto de autogestión.

3. Si el predio se encuentra en un área de "riesgo mitigable" que se refiere a un riesgo que puede ser reducido o controlado mediante medidas y acciones específicas definidas en un estudio de detalle.

La habilitación de los suelos que se encuentran en riesgo mitigable requiere de estudios técnicos de detalle para determinar su viabilidad mediante estrategias que pueden disminuir su impacto potencial o la probabilidad de que ocurra, por lo que la organización comunitaria por su cuenta o con el acompañamiento de un prestador de asistencia técnica, debe identificar la ruta de gestión que se debe emprender para la viabilidad y habilitación del suelo en cada caso en particular.

En la ruta de habilitación de suelo, todos los proyectos que presenten condicionantes de gestión de riesgo deben contar con los estudios de detalle, la cuantificación de los recursos monetarios y de tiempo requeridos para la ejecución de las obras de mitigación y la fuente de financiación de las obras requeridas.

Algunas alternativas en la ruta de habilitación del suelo en riesgo mitigable pueden ser:

- a. El predio se encuentre afectado por riesgo mitigable, pero no se cuenta con estudios de detalle.
Se debe evaluar la factibilidad del proyecto ya que la financiación de dichos estudios y las obras respectivas no hacen parte del subsidio.
- b. El predio se encuentra afectado por condición de riesgo mitigable y cuenta con estudios de detalle.
- c. Además de los estudios de detalle cuenta con la(s) fuente(s) de financiación para la ejecución de las obras de mitigación que permitirán habilitar el suelo.
- d. El predio objeto del proyecto de autogestión ya cuenta con la ejecución de las obras de mitigación y el suelo se encuentra habilitado desde el componente de gestión de riesgos.

Marco normativo

Decreto 1077 de 2015

Viabilidad de aportes y recursos de financiación. Condiciones habilitantes de propiedad del suelo y recursos para urbanización.

Determinar las condiciones de aporte o compra del terreno es fundamental para determinar la viabilidad del proyecto de autogestión en la etapa de alistamiento, ya que incide en la estructura financiera del proyecto, bien porque se genere como aporte o se deba adquirir, caso en el cual se deben garantizar los recursos para su compra y poder cerrar financieramente el proyecto.

Propiedad del suelo

Determinar la condición de propiedad del terreno es fundamental para determinar la viabilidad del proyecto de autogestión en la etapa de alistamiento, ya que es requisito para que se pueda desarrollar el proyecto. Alternativamente se puede contar como aporte público de la entidad territorial o de otras entidades públicas o privadas o en su defecto con el recurso requerido para su compra.



También se debe indicar si el predio está subdividido y asignado por unidad de lote a los integrantes de la organización comunitaria, ya que aplicaría vivienda en sitio propio.

Aporte de recursos para adquisición de suelo

El suelo contará en la estructura financiera por adquisición, la organización comunitaria debe garantizar los recursos para su adquisición o adelantar la gestión para lograr el aporte del suelo por parte de alguna entidad pública o un tercero. Es fundamental garantizar el cierre financiero del proyecto con el aporte del suelo, como requisito para la asignación del subsidio al proyecto de autogestión.

Aporte de recursos para estudios y obras especializadas de manejo ambiental y gestión de riesgos

El proyecto cumple con el requisito cuando la estructura de costos del proyecto contempla la fuente de financiación de los estudios y las obras de mitigación requeridas para la habilitación del suelo desde el componente de riesgos. Es fundamental garantizar los recursos y el cierre financiero del proyecto, con el aporte de los costos de estudios de detalle y obras de mitigación de riesgos.

En el cuadro de observaciones, especifique la fuente de financiación para la ejecución de las obras requeridas, y adjunte el documento que permita evaluar su viabilidad. Cuando la financiación sea por parte de entidades públicas o de terceros, se debe adjuntar el convenio que lo acredite.

Aporte de recursos para redes matrices y urbanización

El certificado de factibilidad de servicios públicos establece las condiciones técnicas para la extensión de redes matrices y de conexión del proyecto, por lo que se deben cuantificar los costos de las obras requeridas, las fuentes de financiación, la temporalidad de las inversiones para establecer la ruta de viabilidad del proyecto.

El costo de las redes matrices y de conexión a servicios públicos para el terreno del proyecto, contará en la estructura financiera, por lo que se debe adelantar la gestión para lograr el aporte o financiación por parte de alguna entidad pública o un tercero.

Si se trata de suelo de expansión y planes parciales, En el cuadro de observaciones, especifique i) si el proyecto depende de terceros para la construcción de redes matrices en aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios ii) cuál es el tiempo estimado para la financiación y la ejecución de las obras requeridas.

Es fundamental garantizar los recursos y el cierre financiero del proyecto, con el aporte de los costos de las redes matrices y de conexión de servicios públicos, como requisito para la asignación del subsidio al proyecto de autogestión. La organización comunitaria debe definir la ruta de gestión para garantizar los recursos y el cierre financiero del proyecto para la ejecución de las obras de conexión a servicios públicos.



**Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio**

