Vivienda


COLOMBIA
POTENCIA DE LA
VIDA
Cambia mi
Vivienda
Cambia
Mi Casa,
mejoramientos
a viviendas con
condiciones
inadecuadas de
habitabilidad: pisos,
baños, cocina, techos,
habitaciones, fachadas,
conexiones al acueducto
y conexiones al
alcantarillado.

**MANUAL OPERATIVO**
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**
**"CAMBIA MI CASA"**

# Contenido


**TABLAS** ..... **3**
**1. INTRODUCCIÓN** ..... **5**
**2. LISTA DE SIGLAS** ..... **6**
**3. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA** ..... **7**
**4. ALCANCE** ..... **8**
**5. OBJETIVO GENERAL** ..... **8**
5.1. Objetivos específicos ..... 8
**6. DEFINICIONES** ..... **9**
**7. DESCRIPCIÓN DE ACTORES Y ROLES** ..... **14**
**8. ESQUEMAS DE EJECUCIÓN** ..... **24**
8.1. Esquema de Gestión Comunitaria ..... 24
8.1.1. Proceso de registro del oferente
: ..... 24
8.1.2. Condiciones para la asignación de cupos: ..... 24
8.2. Esquema de Asociación ..... 27
8.3. Esquema Público ..... 30
8.4. Actividades comunes a todos los esquemas ..... 33
**9. ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL** ..... **48**
9.1. Propósito de la gestión social ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.1.1.Objetivos específicos ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.2. Metodología para gestión social ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.3. Desarrollo de las actividades sociales ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.3.1. Fase 1. Alistamiento social. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.3.2. Fase 2. Postulación y registro ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.3.3. Fase 3. Ejecución de obra ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.3.4. Fase 4. Gestión ex post a las obras ..... **¡Error! Marcador no definido.**
9.4. Enfoque diferencial étnico en los procesos de Acompañamiento y gestión social. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
**10. ANEXOS** ..... **68**

**TABLAS**

Tabla 1: condiciones habilitantes……31
Tabla 2: Sub-etapas y estados relacionados……32
Tabla 3: Priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas……..34
Tabla 4: Valor Subsidio familiar de mejoramiento de vivienda……39

## 1. INTRODUCCIÓN

En Colombia más de 4 millones de hogares habitan viviendas en condiciones habitacionales inadecuadas, las cuales presentan serias deficiencias en pisos, techos, baños y cocinas, entre otras carencias de infraestructura que afectan la salud y la calidad de vida de los habitantes.

Con el programa de mejoramientos de vivienda "Cambia Mi Casa" el beneficio que dispondrá el Gobierno Nacional para 400 mil hogares beneficiarios podrá ser de hasta 50 SMMLV dependiendo del tipo de intervención que se realice. Este subsidio puede ser complementario con los aportes del orden municipal y departamental.

Con "Cambia Mi Casa", se busca la descentralización de la operación y de las formas de financiación, con un rol protagónico de las organizaciones sociales y comunitarias; mejor cobertura territorial para desarrollar mejoramientos tanto a nivel urbano como rural, y llegar a las familias que más lo necesitan.

Según datos de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) publicada en mayo de 2022 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el año 2021, en el país existen 5,24 millones de hogares que se encuentran en déficit habitacional (31% del total nacional), del cual un 23,5% corresponde a déficit cualitativo.

Con esta realidad, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio puso en marcha el programa "Cambia Mi Casa" para mejorar la calidad de vida de los hogares más necesitados a través del mejoramiento de las condiciones de sus viviendas.

Dicho programa está consignado en las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026: "Colombia, potencia mundial de la vida", en donde a nivel urbano se señala que "A través del programa de Barrios de Paz, "Cambia Mi Casa" y la política de Mejoramiento Integral de Barrios, se articularán los procesos de legalización de barrios, prestación de servicios públicos, titulación de predios, *mejoramiento de vivienda y entornos* y la provisión de espacios públicos y equipamientos", entre otros; mientras que, para lo rural "Se desarrollarán estrategias para la provisión y mejoramiento de vivienda en los centros poblados y el rural disperso, considerando modelos autogestionarios, de acceso a crédito y de construcción en sitio propio, para reducir la desigualdad y la exclusión de la población rural" (ver bases del PND).

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

La meta del programa es impactar positivamente la calidad de vida de 400.000 hogares, tanto en áreas urbanas como rurales, en condición de vulnerabilidad, y cuyas viviendas se encuentren en condiciones habitacionales inadecuadas, tales como:

**A nivel urbano:**

Tener más de 2 y hasta 4 personas por cuarto para dormir.
No tener conexión a alcantarillado, no tener sanitario o contar con uno conectado a pozo séptico o sin conexión, letrina con descarga directa a fuentes de agua (bajamar).
No tener conexión al acueducto.
Tener pisos de tierra, arena o barro.
Tener paredes exteriores en materiales inadecuados (madera burda, tabla o tablón, caña, esterilla u otros vegetales, materiales de desecho, o ausencia de paredes).
No contar con un cuarto para uso exclusivo de cocina.

**A nivel rural:**

Tener más de 2 personas por cuarto para dormir.
Obtener el agua de fuentes no convencionales (pozo sin bomba, aljibe, jagüey o barreno, agua lluvia, río, quebrada, manantial o nacimiento, carro tanque, aguatero o agua embotellada o en bolsa.
No tener sanitario o con uno conectado a pozo séptico o sin conexión, letrina con descarga directa a fuentes de agua (bajamar).
Tener pisos de tierra, arena o barro.
Tener paredes exteriores en materiales inadecuados (madera burda, tabla o tablón, caña, esterilla, u otros vegetales, materiales de desecho, o ausencia de paredes)
No contar con un cuarto para uso exclusivo de cocina.

## 2. LISTA DE SIGLAS

AIU: Administración, Imprevistos y Utilidad del contratista
DANE: Departamento Administrativo Nacional de Estadística
EOT: Esquema de Ordenamiento Territorial
FONVIVIENDA: Fondo Nacional de Vivienda
IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi
MADR: Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
MVCT: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
NSR-10: Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente
OCAD: Órgano Colegiado de Administración y Decisión
PGN: Presupuesto General de la Nación
PBOT: Plan Básico de Ordenamiento Territorial
POT: Plan de Ordenamiento Territorial
PS: Prosperidad Social
JAC: Juntas de Acción Comunal
JAL: Juntas Administradoras Locales
SFV: Subsidio Familiar de Vivienda
SGR: Sistema General de Regalías
SMMLV: Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes
VIS: Vivienda de Interés Social

ESAL: Entidad Sin Ánimo de Lucro
OPV: Organización Popular de Vivienda
CCF: Caja de Compensación Familiar

## 3. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA

Como se expuso en la introducción de este manual, el programa "Cambia Mi Casa" es una iniciativa del Gobierno Nacional dirigida a la población que presenta carencias habitacionales recuperables a través de mejoras en los inmuebles.

Las intervenciones se llevarán a cabo mediante obras que tengan como finalidad mejorar las condiciones sanitarias y habitacionales insatisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de las viviendas de los hogares beneficiarios. Para la determinación de las obras, los hogares deberán pasar por un proceso de registro y postulación, el cual se desarrollará bajo la responsabilidad de las entidades territoriales, OPV, JAC, organizaciones comunitarias, cooperativas, CCF, asociaciones de obreros, de trabajadores, contratistas, entre otras, dependiendo el esquema, así como una verificación de las viviendas a partir de lo cual se determinará el tipo de mejoramiento el cual corresponde a: Locativo, Locativo con beneficio de reducción en vulnerabilidad sísmica, Estructural y Modular.

El mecanismo de apoyo estatal se materializa en el SFV que corresponde al beneficio que otorga el Gobierno Nacional a cada hogar para el mejoramiento de su vivienda, el cual será de hasta 50 SMMLV para mejoramientos en zona rural y hasta 22 SMMLV para mejoramientos en zona urbana, dependiendo del tipo de intervención a realizar y de los montos establecidos en las convocatorias. El subsidio podrá complementarse con los aportes del orden municipal, departamental y de entidades públicas y privadas interesadas en participar en el programa. El monto del subsidio deberá cubrir el 100% de los costos del proyecto, los cuales estarán conformados por costos de diagnóstico y obra.

Por su parte, los costos de obra incluyen categorización, levantamiento arquitectónico, propuesta de mejoramiento según modalidad (diagnóstico integral), elaboración de presupuestos con APUs (incluido el transporte), planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y memorias de cálculo (según el tipo de mejoramiento a emplear), plazo de ejecución de obras y trámite de expedición de permisos o licencias –cuando aplique–, mano de obra, materiales, AIU, pago de pólizas de garantía y gastos financieros relacionados con la obra.

Los hogares que cuenten con diagnóstico integral aprobado por el interventor o supervisor, de acuerdo con el esquema, y cumplan con las condiciones habilitantes, podrán ser beneficiarios del subsidio por el monto que cubra los costos de diagnóstico y obra, equivalente al tope del subsidio establecido en la convocatoria

FONVIVIENDA podrá asumir el costo completo de la administración de los recursos

(sociedad fiduciaria), interventoría o supervisión de acuerdo al esquema.

Cuando se presenten cofinanciaciones por parte de las entidades territoriales u otros actores, los recursos de estos y los de FONVIVIENDA podrán destinarse a cubrir la totalidad de los costos del programa, por el porcentaje que esté fijado en la convocatoria y según lo descrito anteriormente. En todo caso, los aportes de la entidad territorial o el actor correspondiente –dependiendo del esquema deberán cubrir el 100% de las actividades correspondientes a los diagnósticos, estructuración, obra e interventoría.

## 4. ALCANCE

El presente manual hace referencia, a la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda SFV en la modalidad de mejoramiento de vivienda rural y urbana, a través del cual se ejecutará el componente de mejoramiento de las condiciones físicas de las viviendas, describiendo los actores y las etapas para el desarrollo de los procesos de postulación de los hogares, así como los aspectos técnicos que permitan definir el tipo de mejoramiento. Así mismo, se establecen las condiciones para la asignación del subsidio, los pasos para la ejecución, seguimiento, acompañamiento social, legalización y cierre de las obras.

Este manual debe ser aplicado por todos los servidores públicos de las entidades territoriales o descentralizadas, Cajas de Compensación Familiar, organizaciones comunitarias, OPV, JAC, Entidades Sin Ánimo de Lucro, cooperativas, asociaciones de obreros, de trabajadores independientes, contratistas, entre otros, que operen con recursos de FONVIVIENDA para el mejoramiento de las viviendas de los hogares beneficiarios en el marco del programa "Cambia Mi Casa".

Nota: Aplica para los proyectos a ejecutar en el marco del programa "Cambia Mi Casa". Los programas de mejoramiento de vivienda ejecutados con anterioridad seguirán hasta su culminación con las normas y manuales con los cuales se estructuraron.

## 5. OBJETIVO GENERAL

Definir los términos, condiciones, requisitos y procedimientos bajo los cuales deberá llevarse a cabo la ejecución del SFV en sus distintos esquemas para los componentes urbano y rural.

### 5.1. Objetivos específicos

Definir los actores que intervienen, sus roles y responsabilidades para los distintos esquemas de operación y ejecución del programa "Cambia Mi Casa".

Establecer los procedimientos de cada una de las etapas contempladas en el programa "Cambia Mi Casa" para cada uno de los esquemas de operación y ejecución.

## 6. DEFINICIONES

Las siguientes son las definiciones relacionadas con la implementación del programa "Cambia Mi Casa":

**Actor Priorizado:** Corresponde al ente territorial, entidad sin ánimo de lucro o gestor comunitario, que ha manifestado interés en participar en el programa y ha sido seleccionado mediante acto administrativo.

**Acompañamiento Social:** Es el proceso de participación y relacionamiento entre los diversos actores y los hogares beneficiarios, mediante la utilización de estrategias que fomenten la participación en cada una de las etapas del programa y promuevan relaciones de confianza que fortalezcan su cabal ejecución. Dicho proceso será atendido por la entidad solicitante y los ejecutores.

**Asignación del Subsidio familiar de mejoramiento de vivienda:** Acto administrativo mediante el cual se realiza la asignación del SFV por parte de FONVIVIENDA y/o el ente territorial (cuando aplique).

**Certificado de existencia**: es el documento expedido por parte del interventor o supervisor contratado por parte de la fiducia para el programa, en el cual deja constancia de la concordancia de las obras ejecutadas respecto del diagnóstico efectivo. A partir de la expedición del certificado de existencia del mejoramiento se procede a realizar el pago de las obras.

**Condiciones habilitantes**: Se trata de los requerimientos obligantes que deben cumplir los hogares para superar la etapa de postulación.

**Desarrollo legal o en proceso de legalización**: Se trata del proceso de legalización para los asentamientos humanos según las previsiones del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Diagnóstico integral (urbano o rural)**: Consiste en realizar las actividades de diagnóstico integral, estudios, diseños (planos arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y memorias de cálculo (según el tipo de mejoramiento a emplear), presupuesto con APUs (incluido el transporte), cronograma de obra y viabilización del proyecto de intervención, antes de la asignación del SFV. El resultado será una propuesta técnica con las características de obras a desarrollar, realizadas por el ejecutor y aprobadas por el competente según el esquema de ejecución. Para los efectos de este programa se denominará diagnóstico en ambos componentes, urbano y rural.

**Diagnóstico efectivo**: Se trata del diagnóstico cuyo resultado viabiliza la intervención del mejoramiento y debe ser aprobado por el competente según el esquema de ejecución. A partir de este procedimiento se realiza el acto administrativo de asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda.

**Ejecutor:** Es quien ejecuta las obras de acuerdo con las condiciones técnicas, financieras y operativas que se determinen en el programa. Para el esquema de Gestión Comunitaria será la organización comunitaria; para el esquema de Asociación será quien contrate la ESAL o la entidad territorial; mientras que, para el esquema Público será la persona jurídica contratada por la sociedad fiduciaria.

**Entidad Otorgante:** Encargada de asignar el Subsidio Familiar de Vivienda que para este programa corresponde a FONVIVIENDA o quien haga sus veces.

**Entidades territoriales:** Trátese de entidades político-administrativas públicas del orden territorial, tales como departamentos, municipios, distritos y territorios indígenas, que asumen la obligación de recoger y verificar la información de los hogares focalizados para acceder al SFV en el marco de este programa, así como la cofinanciación de los recursos requeridos para el desarrollo de los proyectos, cuando aplique.

**Esquemas de ejecución**: Corresponden a los procedimientos de ejecución del programa "Cambia mi Casa", comprendidos por una secuencia de actividades o pasos y actores, que tienen lugar desde que empieza un proceso hasta terminarlo. Con estos esquemas se busca la descentralización de la operación y formas de financiación de los proyectos de mejoramiento, permitiendo un rol protagónico de las organizaciones sociales y comunitarias; mejorar la cobertura territorial para ejecutar mejoramientos a nivel urbano como rural; y ejecutar dichos mejoramientos para los hogares más vulnerables a través de una focalización poblacional más eficiente.

**Esquema de Asociación:** En esta forma de ejecución se busca realizar alianzas con entidades sin ánimo de lucro o entes territoriales que cuenten con la experiencia y capacidad para ejecutar proyectos de mejoramientos de vivienda, con el fin de financiar la ejecución de intervenciones para la población focalizada. Este esquema busca suscribir convenios de asociación donde las entidades, según su naturaleza, puedan cofinanciar la materialización de los subsidios aunando esfuerzos con los recursos de FONVIVIENDA, con ejecución bajo responsabilidad de las entidades asociadas. El aporte de recursos por parte de FONVIVIENDA será desembolsado contra el recibo y certificación de las obras de mejoramiento, por parte del supervisor contratado para tales fines.

**Esquema de Gestión Comunitaria:** Forma de ejecución que tiene por finalidad convocar a organizaciones de base comunitaria tales como, OPV, Juntas de Vivienda Comunal, JAC, asociaciones u organizaciones campesinas, asociaciones de mujeres, organizaciones indígenas y Consejos Comunitarios, las formas y expresiones

organizativas de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, entre otros actores interesados en ejecutar las actividades tendientes al mejoramiento y la legalización de los subsidios familiares de vivienda, rurales o urbanos.

En este esquema las obras de mejoramiento serán ejecutadas por dichos gestores, y el pago de las obras de mejoramiento se dará contra el recibo y certificación de las mismas, por parte del supervisor contratado para tales fines. También podrán participar las personas jurídicas con o sin ánimo de lucro, Cajas de Compensación Familiar, personas naturales con actividad mercantil, organizaciones no gubernamentales, entidades territoriales y sus entidades descentralizadas, siempre y cuando se articulen previamente con una base comunitaria.

En todo caso, los gestores deben tener capacidad de ejecutar intervenciones por sus propios medios técnicos y recursos, bajo la operatividad de este esquema.

**Esquema Público:** Mediante este esquema de ejecución se logra que entidades territoriales y cualquier entidad pública de distinta naturaleza jurídica aúnen esfuerzos (financieros o no) con FONVIVIENDA, para que los patrimonios autónomos constituidos o por constituir por esta última, contraten y ejecuten los mejoramientos de vivienda y sus interventorías. Este esquema permitirá que se realicen intervenciones 100% subsidiadas o intervenciones cofinanciadas con recursos de las entidades públicas aportantes.

El pago de las obras de mejoramiento se dará contra el recibo y certificación de las mismas, por parte del interventor contratado por los patrimonios autónomos constituidos o por constituir por parte de FONVIVIENDA.

**Hogar:** Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

**Hogar potencialmente beneficiario:** Lo integra la persona mayor de edad, jefe del hogar, o persona que representa al hogar y que se encuentra individualmente en alguna de las fuentes de información primaria que defina el MVCT y con las cuales se conforman los listados de personas y familias potencialmente beneficiarias.

**Hogar postulante:** Es el hogar que luego de haber sido focalizado, realiza la postulación mediante la acreditación de las condiciones y requisitos, para ser habilitado y posteriormente acceder al Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de mejoramiento.

**Interventoría del Programa:** (aplica para el esquema público) Es la persona natural o jurídica contratada por el fideicomiso, encargada de realizar seguimiento,

coordinación, vigilancia, control, aprobación y certificación a los diferentes aspectos técnicos, jurídicos y administrativos que intervienen en el desarrollo de la ejecución de los SFV de mejoramiento.

**Licencia de construcción**: Para este concepto se adoptará lo dispuesto en las normas vigentes aplicables.

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

**Modalidad del Subsidio Familiar de mejoramiento:** Corresponde a la aplicación del Subsidio familiar de vivienda mediante el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda, que para el caso del programa "Cambia Mi Casa", luego de la identificación del estado de la vivienda postulada y determinado el tipo de intervención, corresponde a:

- Locativo (urbano y rural): Mejoras en pisos, paredes, baños, cocinas, etc.
- Locativo con beneficio de reducción en vulnerabilidad sísmica.
- Modular.

**Gestor:** Actor interesado en participar en el programa, por lo que en su manifestación de interés presenta oferta en su calidad de idóneo a la hora de ejecutar actividades relacionadas con los mejoramientos de vivienda.

**Organizaciones asociativas:** Son formas de mayor organización jurídica y por fuera de la participación pública en su constitución, que para este programa tienen por finalidad la realización de mejoramientos de vivienda. Puede tratarse de fundaciones, Organizaciones No Gubernamentales (ONG), Entidades sin ánimo de lucro (ESAL), entre otras, interesadas en cofinanciar y ejecutar mejoramientos de vivienda. Estas organizaciones asumen la obligación de recoger, verificar la información y postular los hogares focalizados para acceder al SFV en el marco de este programa.

**Organizaciones comunitarias:** Son esas formas de organización social que para este programa tienen por finalidad la realización de mejoramientos de vivienda. Puede tratarse de organizaciones de base comunitaria tales como, OPV, Juntas de Vivienda Comunal, JAC, asociaciones u organizaciones campesinas, asociaciones de mujeres, organizaciones indígenas y Consejos Comunitarios, las formas y expresiones organizativas de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, entre otros actores, con capacidad técnica y económica, interesados en ejecutar los mejoramientos de vivienda. Estas organizaciones asumen la obligación de recoger, verificar la información y postular los hogares focalizados para acceder al SFV en el marco de este programa.

**Peritaje técnico**: Estudio técnico que permite determinar el estado de la vivienda y la estabilidad de la construcción a través de la inspección y verificación de la misma.

El peritaje técnico permitirá determinar las obras a realizar, que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar (aplica para urbano y modalidad de mejoramiento estructural).

**Predios priorizados**: Son los inmuebles que cumplen con los criterios establecidos en el programa para ser objeto de mejoramiento en donde se desarrollará el proyecto de mejoramiento en cumplimiento de los criterios establecidos para tal efecto.

**Proceso de postulación:** Es el proceso por medio del cual el hogar focalizado acepta y se presenta al proceso de habilitación e inicio del proceso de asignación del subsidio por parte de la entidad otorgante, en este caso FONVIVIENDA.

**Proceso de habilitación de los potenciales beneficiarios**: Es el proceso mediante el cual FONVIVIENDA elije potenciales beneficiarios del SFV bajo unos criterios determinados.

**Proceso para la determinación de habilitados:** Es el proceso de cruce de información, mediante el cual se verifica el cumplimiento de requisitos y se determina cuáles de los hogares focalizados y postulados en debida forma, cumplieron con los requisitos para ser habilitados.

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

**Sociedad Fiduciaria: (Fiduciaria – Fideicomiso – Patrimonio autónomo)** Negocio jurídico en virtud del cual una persona jurídica (fiduciante-fideicomitente), transfiere uno o más bienes a otra (fiduciario), quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de este o de un tercero (beneficiario-fideicomisario). Los encargos fiduciarios que celebre FONVIVIENDA con las sociedades fiduciarias autorizadas por la Superintendencia Financiera tendrán por objeto la administración o el manejo de los recursos vinculados a los contratos que tales entidades celebren.

**Subsidio Familiar de Vivienda:** Es un aporte estatal en dinero o especie, entregado al beneficiario por la Entidad Otorgante.

**Supervisor del programa:** (aplica para el esquema comunitario y asociativo) Es la persona natural o jurídica contratada por el fideicomiso, encargada de realizar la verificación de las actividades llevadas a cabo por los ejecutores a través de los

componentes técnicos, sociales y financieros. Es el encargado de realizar la aprobación del diagnóstico integral, estructuración de la intervención y la expedición del certificado de existencia de los mejoramientos acorde con los diagnósticos aprobados.

## 7. DESCRIPCIÓN DE ACTORES Y ROLES

**Ejecutores**: Personas naturales o jurídicas, contratadas por el o los fideicomisos que administran los recursos del Programa (aplica para el esquema publico) o por unos de los actores dependiendo del esquema, para realizar la categorización, el diagnóstico integral y estructuración técnica de las intervenciones de mejoramiento de las viviendas, la ejecución, desarrollo y terminación de las actividades descritas en el presupuesto de obra aprobado, participar activamente en la certificación de las viviendas, de acuerdo con las condiciones técnicas, jurídicas, sociales, financieras y administrativas a que haya lugar. En estos procesos, deben atenderse a las solicitudes de acompañamiento social que haga cualquier actor descrito en esta sección y, realizar la concertación de las obras a desarrollar con el hogar.

El ejecutor deberá cumplir como mínimo con lo siguiente:

- Elaborar la categorización y el diagnóstico integral y estructuración técnica de las viviendas objeto de intervención de mejoramiento, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en el presente manual, en la convocatoria de selección y en el manual operativo que se expida por parte del o los fideicomisos que administra los recursos del Programa.
- Ejecutar las obras de acuerdo con los tipos de mejoramiento establecidos para las viviendas que hayan sido identificadas, conforme con el diagnóstico y estructuración aprobada por el interventor y/o supervisor del esquema.
- Informar en forma oportuna al interventor o supervisor de acuerdo al esquema, las razones y el sustento de los atrasos que se presenten en la ejecución de las intervenciones de mejoramiento, que afecten la vigencia de los subsidios familiares de vivienda.
- Informar en forma oportuna al interventor o supervisor de acuerdo al esquema, la culminación de las obras de mejoramiento con el fin de que se programe la visita para la expedición del certificado de existencia de la intervención realizada.
- Llevar a cabo los trámites y presentar la documentación requerida para la legalización del SFV.
- Realizar el acompañamiento social a los hogares beneficiarios del SFV según las directrices de la entidad solicitante y del MVCT.
- Las demás que se determinen por parte de FONVIVIENDA.

**Entidad Solicitante y/o gestores de mejoramientos:** Actor constituido por organizaciones de organizaciones de base comunitaria tales como, OPV, Juntas de Vivienda Comunal, JAC, asociaciones u organizaciones campesinas, asociaciones de mujeres, organizaciones indígenas y Consejos Comunitarios, las formas y expresiones organizativas de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras,

entre otros actores y entidades territoriales que sean solicitantes del programa y activos actores en la materialización de sus resultados desde el esquema en que participen. Sea con participación financiera o no.

Para el esquema de Gestión Comunitaria son las organizaciones de bases comunitarias, tales como, OPV, Juntas de Vivienda Comunal, JAC, asociaciones u organizaciones campesinas, asociaciones de mujeres, organizaciones indígenas y Consejos Comunitarios, las formas y expresiones organizativas de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, entre otros actores, personas naturales con actividad mercantil, organizaciones no gubernamentales, entidades territoriales y sus entidades descentralizadas, siempre y cuando se articulen previamente con una base comunitaria, interesados en ejecutar los mejoramientos de vivienda.

Para el esquema de Asociación son las fundaciones, Entidades Territoriales, ESAL, entre otras, interesadas en cofinanciar y ejecutar mejoramientos de vivienda.

Para el esquema Público son las entidades político-administrativas públicas del orden territorial, tales como departamentos, municipios, distritos y territorios indígenas, que asumen la obligación de recoger y verificar la información de los hogares focalizados para acceder al SFV en el marco de este programa, así como la cofinanciación de los recursos requeridos para el desarrollo de los proyectos, cuando aplique.

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

De acuerdo con lo determinado en la convocatoria para cada esquema, este actor podrá disponer recursos para la cofinanciación de las intervenciones y los gastos administrativos y operativos derivados de las mismas.

Deberá cumplir como mínimo con lo siguiente:

Atender a la convocatoria que realice el MVCT siguiendo sus lineamientos, suministrando la documentación requerida y especificando el monto de recursos que será dispuesto para la cofinanciación del programa (cuando aplique).

Cuando aplique: suscribir un convenio de cooperación con FONVIVIENDA con el objeto aunar esfuerzos administrativos, técnicos y financieros para la ejecución del programa.

Cuando aplique: girar los recursos comprometidos al patrimonio autónomo

constituido por FONVIVIENDA para la ejecución de este programa.

Con respecto a los aportes de cofinanciación (cuando la convocatoria así lo establezca) se deberán soportar los recursos de cofinanciación de la siguiente manera:

- Recursos propios de la entidad territorial, se deberá aportar el respectivo CDP y RP y el compromiso de girar los recursos al Patrimonio Autónomo en las condiciones que se establezcan en la convocatoria.
- Recursos del Sistema General de Regalías, se deberá aportar el Acto administrativo de aprobación del OCAD o instancia directa que aprobó el proyecto, el cual deberá ser estructurado según lo establecido en el Decreto 1821 de 2020 Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías o las normas que lo modifiquen o sustituyan, aplicando lo relacionado en: "Normas transitorias de los proyectos de inversión orientados a complementar los beneficios otorgados a través de convocatorias o programas del orden nacional artículo 19 de la ley 2279 del 2020".

- Realizar las gestiones necesarias relacionadas con la Selección y certificación de las zonas para llevar a cabo los mejoramientos de vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.7.8 del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0536 de 2020 y la Resolución 0725 de 20203 expedidas por Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- Georreferenciar las zonas priorizadas y realizar las gestiones necesarias relacionadas con la expedición de las certificaciones de que estas no tienen ninguna afectación de orden técnico y/o jurídico que impida el normal desarrollo de las obras, de acuerdo con el POT o estudios de riesgo elaborados por la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema.

- Emitir un certificado, de que las zonas priorizadas cumplen con las condiciones para ser intervenidas.

- Realizar las gestiones necesarias para que las entidades competentes certifiquen que las viviendas a intervenir en la zona rural cumplen los siguientes requisitos:
-
- i) Estar ubicadas en suelo rural, conforme a la clasificación del suelo, prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).
  -
  - ii) No podrán estar ubicadas en zona de alto riesgo.
  -
  - iii) No podrán estar ubicadas en zonas de protección de los recursos naturales. Salvo en casos especiales como habitantes tradicionales.
  -
  - iv) No podrán estar ubicadas en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.

- v) No podrán estar ubicadas en áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).
- vi) Tener disponibilidad inmediata del servicio de agua o de acceso a una fuente de agua, indicando la forma y condiciones de obtención.
- vii) Contar con condiciones mínimas de habitabilidad de tal forma que se garantice la efectividad de las intervenciones de mejoramiento.

- Abrir la convocatoria a los hogares dentro de las zonas seleccionadas o usar información de convocatorias pasadas para llevar a cabo la postulación de los hogares, siempre que los postulados habiten en la zona priorizada.

- Postular los hogares, a través del sistema de información dispuesto para tal fin, garantizando el cumplimiento de los porcentajes mínimos de cupos para la postulación con criterios de enfoque diferencial que reglamente el MVCT mediante acto administrativo.

- Recopilar la información y documentación soporte solicitada por el MVCT para la postulación de los hogares y alimentarla en el sistema de información. Realizar el proceso que se requiera para las correcciones que solicite MVCT sobre los documentos necesarios en el proceso de postulación.

- Cuando el número de hogares habilitados sea superior a la cantidad de cupos y/o presupuesto global dispuesto para el proyecto, la priorización se realizará por orden de postulación en el sistema de información.

- Sustituir los hogares para los que se haya imposibilitado la asignación del SFV. Para esto, deberá mantener la inscripción de hogares abierta y de manera permanente, durante la vigencia de su participación.

- Responder a los postulantes que presenten solicitudes sobre el proceso adelantado, en el entendido que el proceso de postulación es responsabilidad de este actor, dependiendo del esquema en el que participe

- Cuando aplique: efectuar los trámites correspondientes para realizar la subsanación de los hogares que resulten con cruces de rechazos posterior a la revisión de las condicionantes habilitantes por parte del Ministerio de Vivienda.

- Cuando aplique: efectuar los trámites correspondientes para obtener las licencias o permisos que se requieran en el(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de mejoramiento de vivienda. En suelo rural no aplica licencia de construcción ni permiso para vertimientos.

- Cuando aplique: declarar y pagar los impuestos que se generen por la expedición de licencias o actos de reconocimiento.

- Cuando aplique: acompañar la realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas en los proyectos de mejoramiento.

- Liderar el componente de acompañamiento social del programa (talleres, reuniones y socialización con los hogares) de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del presente manual. En coordinación con el ejecutor, acompañar la ejecución y entrega de las obras, para lo cual podrá solicitar el apoyo de FONVIVIENDA y el interventor o supervisor de acuerdo al esquema.

- Cuando aplique: adelantar el proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda de carácter municipal, en dinero y/o en especie, de acuerdo con la normatividad que le sea aplicable a la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema. En este proceso no participará FONVIVIENDA.

**Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA:** Es el administrador de los recursos del Presupuesto General de la Nación (PGN) destinados a proyectos de vivienda de interés social, específicamente para la asignación de subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia. FONVIVIENDA es la entidad encargada de apoyar el proceso de habilitación de hogares, cofinanciar la ejecución de las obras de mejoramiento, asistencia técnica y administración de recursos. Frente a los hogares, deberá realizar la validación de las condiciones habilitantes establecidas en este manual, mediante un cruce de bases de datos.

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

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

- Que todos los miembros del hogar cuenten con un documento de identidad vigente.

- Que los integrantes del hogar que sean mayores de edad no sean propietarios de una vivienda diferente a la inscrita en el programa. Se exceptúan las víctimas del conflicto armado con propiedades restituidas en el marco de la justicia de restitución de tierras.

- El hogar se encuentre clasificados entre los grupos del SISBÉN IV o el sistema

que lo actualice, según el acto administrativo que expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- Que alguno de los miembros del hogar no haya sido beneficiario de un SFV de adquisición efectivamente asignado. Se exceptúan los casos establecidos en el artículo 8º de la Ley 2079 de 2021.

- En caso de desastre natural, que afecte a hogares que hayan sido beneficiados de un subsidio familiar en la modalidad de adquisición de vivienda, estos podrán acceder a otro subsidio para el mejoramiento, previa reglamentación del Gobierno nacional.

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

- Cuando el hogar perdió la vivienda por imposibilidad de pago.

- Los miembros del hogar deben ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma, para lo cual deberán cumplir como mínimo:

  · En caso de ser propietarios: el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a nombre de uno de los miembros del hogar postulante. Para acreditar la propiedad del inmueble se debe anexar certificado de libertad y tradición, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días al momento de la postulación, o en su defecto el número de folio de matrícula de la vivienda o la consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR).

  · En caso de ser poseedores: haber demostrado la sana posesión del inmueble al menos por cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio. La acreditación se debe demostrar de acuerdo con lo descrito en el artículo 2.1.1.7.5 del Decreto 1077 de 2015 y para rural según lo establecido en la Resolución 0536 de 2020.

Nota: La vivienda postulada debe presentar condiciones de habitabilidad que deben ser evaluadas al momento de la inspección para determinar la categoría de

intervención.

Nota: La vivienda postulada debe tener un valor inferior al tope de la Vivienda de Interés Social (VIS), de acuerdo con el avalúo catastral.

**Obligaciones de los hogares postulados:**

- Entregar la totalidad de la información y los documentos que le sean solicitados por la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema para adelantar el proceso de postulación.

- Realizar la suscripción del formulario de declaración juramentada de los miembros del hogar postulante, en el que deberán manifestar el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.

- Informar a la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema, encargado del proceso de postulación, y a FONVIVIENDA, los hechos que se presenten durante el proceso de postulación y que impliquen la modificación de las condiciones del hogar, de manera que le impidan ser beneficiario del SFV en la modalidad de mejoramiento.

- Asistir y permitir la realización de la categorización, diagnóstico y visitas necesarias a la vivienda, en las fechas o plazos establecidos por el ejecutor e interventor y/o supervisor.

- Mantener las condiciones de la vivienda y del grupo postulado hasta la legalización del subsidio asignado.

**Hogares beneficiarios**: Son aquellos hogares que cuentan con resolución de asignación del subsidio.

**Obligaciones de los hogares beneficiarios:**

- Suscribir el formato del diagnóstico del hogar en el que conste su consentimiento sobre el diagnóstico realizado y obras priorizadas.

- Suscribir el acta de inicio de obra, en la que conste su comparecencia y consentimiento con respecto al diagnósticos y diseños propuestos (cuando aplique).

- Permitir la realización de las obras concertadas.

- Suscribir el acta de recibo a satisfacción de obra, en el formato que se establezca indicando la aceptación de la mejora de la vivienda.

- Suscribir acta de certificado de existencia del mejoramiento de vivienda.

- Destinar el inmueble mejorado para vivienda, como uso principal, o como uso complementario para el caso rural, y para los usos permitidos y compatibles con la misma, de conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo y/o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

- Mantener la vivienda mejorada en condiciones de habitabilidad y salubridad y no destruirla o desmantelarla total ni parcialmente.

**Interventor:** (aplica para el esquema público) Persona natural o jurídica contratada por la sociedad fiduciaria que administra los recursos del programa, para realizar el seguimiento a ejecutores a través de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos determinados en el respectivo contrato suscrito por estos y certificación de existencia de los mejoramientos acorde con los diagnósticos aprobados. El interventor debe cumplir con las condiciones establecidas en las convocatorias, garantizando como mínimo:

- Presentar informes periódicos de seguimiento a la ejecución de las obras ante el fideicomiso.

- Emitir concepto en el formato establecido, indicando si la vivienda requiere mejoras locativas, Locativo con beneficio de reducción en vulnerabilidad sísmica, Estructural o Modular.

- Asistir a las visitas de categorización, diagnóstico, recibo y certificación de las obras de mejoramiento realizadas por el ejecutor.

- Aprobar el diagnóstico de las viviendas objeto de intervención elaborado por el ejecutor, según sea el caso (zona urbana o rural).

- Remitir de forma oficial invitación a la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema, o a quien está delegue, para asistir a la visita de categorización, diagnóstico y recibo de la obra. La inasistencia de la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema no será un impedimento para la suscripción del acta de inicio, recibo o expedición del certificado de existencia.

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

- Suscribir el formato de concertación, actas de inicio, recibo de obra y demás.

- Informar al Fideicomiso, en forma oportuna, las razones y el sustento de los

atrasos que se presenten en la ejecución de las intervenciones de mejoramiento, que afecten la vigencia de los subsidios familiares de vivienda.

- Comunicar de manera inmediata al fideicomiso, las inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero que detecte en la ejecución de las intervenciones de mejoramiento, a efectos dedeterminar conjuntamente con el órgano competente del fideicomiso que administra los recursos del Programa, el cumplimiento al artículo 22. Sanciones, de la Ley 1537 de 2012 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o reglamente.

- Poner en conocimiento del fideicomiso cualquier incumplimiento que se presente respecto de las obligaciones adquiridas en el contrato suscrito entre el fideicomiso y el ejecutor.

- Verificar que el mejoramiento realizado por el ejecutor corresponda al tipo, alcance y monto del diagnóstico aprobado.

- Expedir el certificado de existencia del mejoramiento ejecutado.

- Rendir los informes que le sean solicitados por el fideicomiso.

- Aprobar las actividades desde el componente social establecido para el programa.

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

**Nota:** En los casos en que las entidades territoriales, contraten interventores para la ejecución de los mejoramientos a su cargo el contratista interventor deberá cumplir a cabalidad las condiciones descritas anteriormente.

**Supervisor:** (aplica para los esquemas comunitario y asociativo) Persona natural o jurídica contratada por la sociedad fiduciaria que administra los recursos del programa, encargada de realizar la verificación de las actividades llevadas a cabo por los gestores y/o ejecutores a través de los componentes técnicos, sociales y financieros determinados en el respectivo contrato suscrito por estos y expedir el certificado de existencia de los mejoramientos acorde con los diagnósticos y estructuraciones aprobados. El supervisor debe cumplir con las condiciones establecidas en las convocatorias, garantizando como mínimo:

- Presentar informes ante el fideicomiso reportando el estado de la verificación, aprobación de los diagnósticos y estructuración de la intervención elaborado por el ejecutor. Debe informar el tipo de mejoramiento a realizar (mejora locativa, locativa con beneficio de reducción en vulnerabilidad sísmica, estructural o modular), alcance y monto del mismo.

- Verificar el formato de concertación de la intervención, suscrito entre el ejecutor

y el hogar beneficiario; así como también, el acta de recibo a satisfacción de la obra ejecutada.

- Informar al oferente (asociado o cooperante) y al MVCT en forma oportuna, los atrasos que se presenten en la ejecución de las intervenciones de mejoramiento de vivienda, que afecten la vigencia de los subsidios familiares de vivienda.

- Verificar que el mejoramiento realizado por el ejecutor corresponda al tipo, alcance y monto del diagnóstico aprobado.

- Expedir el certificado de existencia del mejoramiento ejecutado.

- Rendir los informes de supervisión que le sean solicitados por FONVIVIENDA.

- Suministrar de forma oportuna la información solicitada por entes de control en el marco de la ejecución del convenio suscrito.

- Las demás que se determinen por parte del fideicomiso y FONVIVIENDA, en el respectivo contrato.

- Tendrá la obligación de validar el cumplimiento de las actividades desde el componente social establecido para el programa.

**Supervisor Técnico o interventoría:** (aplica para los esquemas comunitario y asociativo) Es la persona natural o jurídica contratada por el actor correspondiente, encargada de realizar seguimiento a la ejecución de los mejoramientos de vivienda, aprobando cada una de las actividades técnicas.

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

- Administrar los recursos dispuestos para el programa.

- Facilitar un medio de comunicación abierto a la comunidad en general interesada en el desarrollo del programa, y en el cual se evidenciarán los procesos de las convocatorias.

- Abrir las convocatorias a los ejecutores, en los términos que indique el órgano competente (aplica para el esquema público).

- Recibir las propuestas de los proponentes y trasladarlas al evaluador designado del programa (aplica para el esquema público).

- Coadyuvar en el marco del contrato de fiducia con los procesos de contratación de las obras de mejoramiento (aplica para el esquema público).

- Suscribir los contratos con los ejecutores previa instrucción del comité fiduciario (aplica para el esquema público).

- Efectuar los pagos de acuerdo con las notificaciones que reciba por parte del órgano competente del programa.

- Presentar los informes y reportes requeridos por FONVIVIENDA.

## 8. ESQUEMAS DE EJECUCIÓN

Como se expuso en las definiciones, un esquema es una forma de ejecución comprendida por una secuencia de actividades o pasos que tienen lugar desde que empieza un proceso hasta terminarlo. Para este caso se trata de formas de ejecución del programa "Cambia Mi Casa".

### 8.1. Esquema de Gestión Comunitaria

Convoca a organizaciones de base comunitaria, entidades, empresas y otros actores interesados en realizar las Actividades tendientes a la ejecución y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda en zonas rurales o urbanas, incluidas aquellas previas a la asignación de los subsidios familiares de vivienda la verificación, estructuración y obras que se certificaran previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

Se busca que este esquema se ejecute a través de actores del sector de la economía popular, siendo estas organizaciones las principales gestoras del modelo. También podrán participar las cajas de compensación familiar, personas jurídicas con o sin ánimo de lucro, personas naturales con actividad mercantil, las entidades territoriales y sus entidades descentralizadas, y en general, todos los actores interesados, previa articulación con las organizaciones de base comunitaria.

En todos los casos, los gestores deberán tener la capacidad de ejecutar intervenciones por sus propios medios técnicos.

#### 8.1.1. Proceso de registro del gestor:

Los gestores del esquema comunitario se inscribirán en el aplicativo dispuesto para tal fin y deberán aportar como mínimo lo solicitado en las invitaciones.

#### 8.1.2. Condiciones para la asignación de cupos:

Los gestores comunitarios registrados y que cumplan con las condiciones fijadas en las invitaciones podrán ser adjudicatarios de cupos por Fonvivienda:

Se resalta que, entre el MVCT, FONVIVIENDA, los fideicomisos, las sociedades fiduciarias, no existe, ni existirá relación jurídica o contractual con los gestores o beneficiarios que se presenten en el desarrollo del presente programa de mejoramientos; entendiéndose que dichos actores se encargan de canalizar los recursos dispuestos por el Gobierno Nacional para el desarrollo de las políticas públicas en el marco del PND.

En consecuencia, la ejecución del programa a través del esquema comunitario solo genera vínculo entre el gestor y el hogar beneficiario, vinculo que se regirá por las normas de derecho privado que le apliquen al caso particular.

Este esquema se desarrolla con la siguiente operatividad:

**Convocatoria**. Se abre convocatoria por parte del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, FONVIVIENDA o el fideicomiso respectivo, fijando en la misma los criterios a tener en cuenta por parte de los interesados en participar.

**Manifestación de intención.** Es una comunicación dirigida al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio o el fideicomiso respectivo, en la cual la organización comunitaria, o actor interesado en este esquema para el cual obra como ejecutor, señala su intención de participar realizando los mejoramientos objeto del programa, indica los municipios y zonas a intervenir, así como el número de unidades o mejoramientos a realizar, urbanos y rurales y la fuente de recursos en caso de aplicar.

**Acto administrativo de reserva de cupos**: Documento en el cual, se garantiza la reserva de cupos al actor interesado priorizado, con el objeto que los mejoramientos sean ejecutados en el tiempo previsto en el mismo, so pena de pérdida de los cupos en caso de incumplimiento del plazo de ejecución. Para lo anterior, debe tener en cuenta los procedimientos establecidos en este manual operativo.

**Certificación de los predios a intervenir**. Actividad que garantiza el cumplimiento de los predios en términos de legalidad, titularidad y riesgo. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Registro y postulación de los hogares** Inscripción de los hogares en el sistema de información dispuesto por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio con la información y documentación requerida, con el propósito de habilitación de los mismos. Para lo anterior, se debe tener en cuenta la verificación del estado de las viviendas con el propósito que cumplan los requerimientos técnicos para la ejecución del mejoramiento. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Acto administrativo de asignación de cupos**. A cargo de FONVIVIENDA, quien

previa verificación de los requisitos, determina el número de cupos asignados por cada gestor.

**Habilitación cupos**. A cargo de FONVIVIENDA, quien mediante cruce de bases de datos y demás habilita hogares y lo notifica al gestor u oferente.

**Realización del diagnóstico**. A cargo del ejecutor, en este caso la Organización social o actor correspondiente. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Aprobación del diagnóstico**. En este esquema la aprobación del diagnóstico la realizará el supervisor contratado por el fideicomiso respectivo.

**Asignación del SFV**. A cargo de FONVIVIENDA. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Ejecución del mejoramiento**. A cargo del ejecutor, en este caso la Organización social o actor correspondiente.

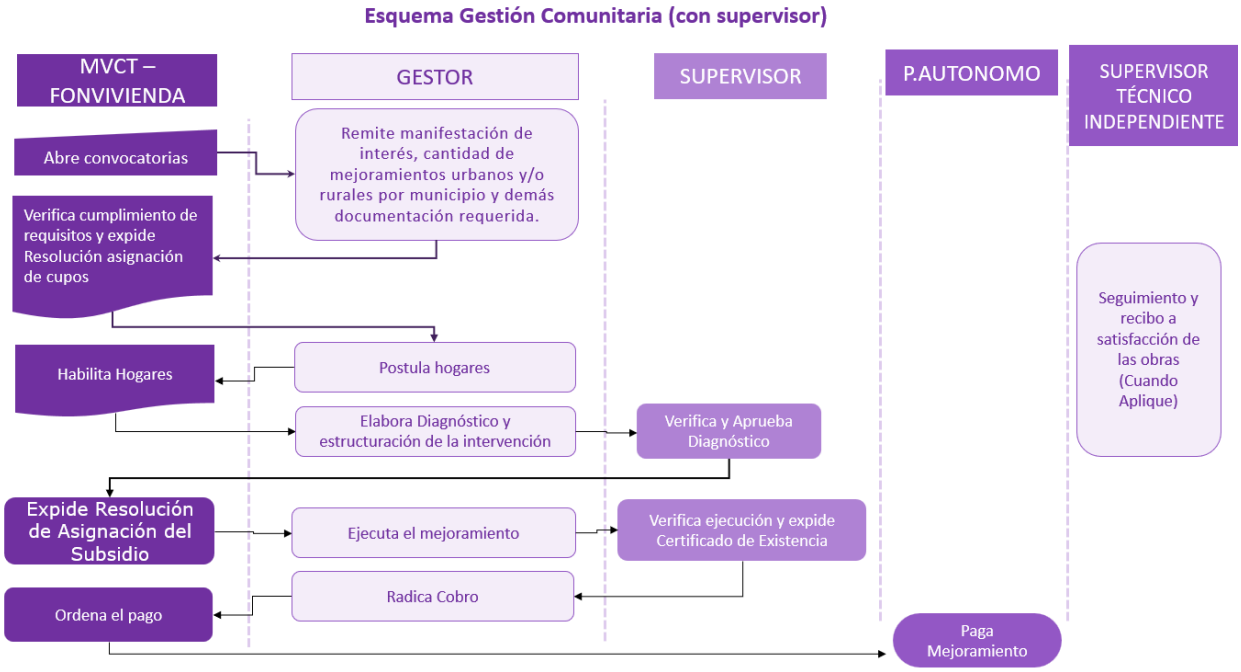
**Certificación de existencia del mejoramiento**. A cargo del supervisor contratado por el fideicomiso respectivo.

**Orden de pago.** Una vez certificada la existencia del mejoramiento, FONVIVIENDA solicita a la fiduciaria respectiva, el desembolso del subsidio a cargo de la Organización social o actor correspondiente.

**Pago del mejoramiento**. por parte del patrimonio autónomo. De acuerdo con las obligaciones contempladas en el negocio fiduciario.

**Legalización del subsidio.** Con el documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda y el certificado de existencia de la obra de mejoramiento, suscrito por el supervisor contratado por el Fideicomiso que administra los recursos del programa de mejoramiento, la Subdirección de Subsidios Familiares efectuará la legalización.

### 8.1.3. Flujograma esquema de Gestión Comunitaria




Nota: El actor priorizado en este esquema deberá contratar su supervisor técnico con el propósito que lleve a cabo el seguimiento a la ejecución de las obras y la aprobación de las actividades realizadas conforme a la operatividad del programa.

### 8.2. Esquema de Asociación

Busca desarrollar alianzas con entidades que cuenten con la experiencia y capacidad para ejecutar proyectos de mejoramientos de vivienda, con el fin de financiar la ejecución de intervenciones para la población focalizada por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. A diferencia del esquema de gestión comunitaria, se busca suscribir convenios de asociación o cooperación donde las entidades interesadas, según su naturaleza, puedan cofinanciar proyectos de mejoramiento con asignación de recursos de FONVIVIENDA; sin embargo, la ejecución estará en cabeza de dicha entidad, empresa u organización.

Dirigido a: Entidades sin ánimo de lucro y Entidades territoriales.

Este esquema se desarrolla con la siguiente operatividad:

**Convocatoria**. Se abre convocatoria por parte del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, FONVIVIENDA, fijando en la misma los criterios a tener en cuenta por parte de los interesados en participar.

**Manifestación de intención.** Es una comunicación dirigida al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en la cual las entidades sin ánimo de lucro o entidades territoriales, interesados en este esquema, obran como ejecutor y señalan su

intención de participar realizando los mejoramientos objetos del programa, indican los municipios y zonas a intervenir, así como el número de unidades o mejoramientos a realizar, entre urbanos y rurales, porcentajes de cofinanciación acorde con los expuestos por el Ministerio o Fonvivienda, y la fuente de recursos.

**Asignación de cupos:** Documento en el cual, se seleccionan por parte de FONVIVIENDA, las entidades sin ánimo de lucro o entes territoriales aprobados acorde con los criterios definidos, para la posterior suscripción del convenio de asociación/ interadministrativos de cooperación, correspondiente

**Convenio de asociación / Interadministrativo de cooperación**: Suscripción del documento en el cual la Entidad sin ánimo de lucro o ente territorial se compromete a realizar los mejoramientos bajo las normas y guías dispuestas para el programa, así como el cumplimiento de las obligaciones a cargo y lo manifestado en este manual operativo. Se cuenta con un modelo de convenio, en el cual se deberán incorporar, según aplique, los siguientes aspectos:

- **Cuantificación de los aportes de las partes.** para lo cual la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema podrá presentar el respectivo certificado de disponibilidad presupuestal y registro presupuestal (cuando aplique), o el soporte correspondiente para el amparo de la cofinanciación, de acuerdo con los términos definidos en la convocatoria y los términos de desarrollo de la misma.

- **Plazos o etapas de ejecución.** Los productos o resultados esperados, que dependen del presupuesto total.

- **Documentación del representante legal de la entidad territorial o persona autorizada para suscribir el convenio**, lo cual incluye la autorización expresa para la firma del convenio expedida por el órgano competente.

**Recursos del Sistema General de Regalías**. Se deberá aportar el Acto administrativo de aprobación del OCAD o instancia directa que aprobó el proyecto, el cual deberá ser estructurado según lo establecido en el Decreto 1821 de 2020 Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías o las normas que lo modifiquen o sustituyan, aplicando lo relacionado en: "Normas transitorias de los proyectos de inversión orientados a complementar los beneficios otorgados a través de convocatorias o programas del orden nacional artículo 19 de la ley 2279 del 2020",

**Certificación de los predios a intervenir**. Actividad que garantiza el cumplimiento de los predios en términos de legalidad, titularidad y riesgo. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Registro y postulación de los hogares** Inscripción de los hogares en el sistema de información dispuesto por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio con la información y documentación requerida, con el propósito de habilitación de los

mismos. Para lo anterior se debe tener en cuenta la verificación del estado de las viviendas con el propósito que cumplan los requerimientos técnicos para la ejecución del mejoramiento. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Habilitación de los hogares**. A cargo de FONVIVIENDA, quien previa verificación de los requisitos, cruce de bases de datos y demás obligaciones, habilita hogares.

**Realización del diagnóstico**. A cargo del ejecutor, en este caso la Entidad sin ánimo de lucro o ente territorial. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Aprobación del diagnóstico**. En este esquema la aprobación del diagnóstico la realizará el supervisor contratado por el fideicomiso respectivo, previo aval del supervisor técnico independiente y/o interventoría contratada por el asociado.

**Asignación del SFV**. A cargo de FONVIVIENDA y/o la Entidad Territorial (Cuando aplique). Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

**Ejecución del mejoramiento**. A cargo del ejecutor, en este caso la Entidad sin ánimo de lucro o ente territorial o quien este contrate.

**Certificación de existencia del mejoramiento**. A cargo del supervisor contratado por el fideicomiso respectivo.

**Orden de pago.** Una vez certificada la existencia del mejoramiento, FONVIVIENDA solicita a la fiduciaria respectiva, el desembolso del subsidio a cargo de la Entidad sin ánimo de lucro o ente territorial o al que estos designen.

Lo recursos del ente territorial o la ESAL que no se hayan trasladado al negocio fiduciario de Fonvivienda, serán girados de acuerdo con los términos y demás condiciones definidas previamente por el Asociado o Cooperante.

**Pago del mejoramiento**: por parte del patrimonio autónomo. De acuerdo con las obligaciones contempladas en el negocio fiduciario y el convenio suscrito.

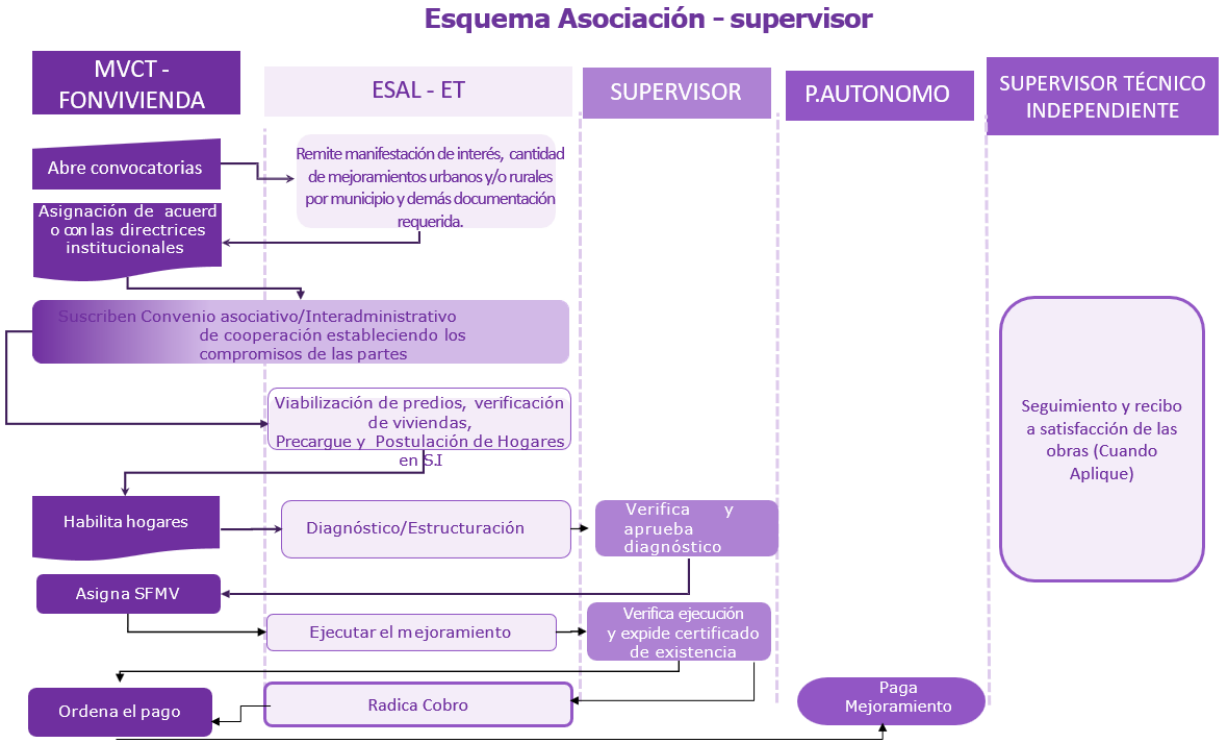
Lo recursos del ente territorial o la ESAL que no se hayan trasladado al negocio fiduciario de Fonvivienda, serán girados de acuerdo con los términos y demás condiciones definidas previamente por el Asociado o Cooperante.

**Legalización del subsidio.** Con el documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda y el certificado de existencia de la obra de mejoramiento, suscrito por el supervisor contratado por el Fideicomiso que administra los recursos del programa de mejoramiento, la Subdirección de Subsidios Familiares efectuará la legalización.

Para el caso de los entes territoriales, este será legalizados conforme con las condiciones definidas por el actor, quien deberá informar a Fonvivienda al momento de la suscripción del Convenio Interadministrativo.

Nota: El actor priorizado en este esquema deberá contratar el supervisor técnico o interventor con el propósito que este lleve a cabo el seguimiento a las actividades de construcción del mejoramiento de acuerdo con los aprobados por el supervisor contratado por FONVIVIENDA y conforme a la operatividad del programa.

### 8.2.1. **Flujograma esquema de Asociación**




## 8.3. Esquema Público

FONVIVIENDA a través de los patrimonios autónomos contratará y ejecutará mejoramientos de vivienda mediante la asignación de subsidios familiares de vivienda rurales o urbanos. Este esquema permitirá que se realicen intervenciones 100% subsidiadas, o intervenciones cofinanciadas con recursos de las entidades territoriales, según la categoría municipal.

Este esquema se desarrolla bajo las siguientes etapas:

**Convocatoria**. Se abre convocatoria por parte del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, FONVIVIENDA, fijando en la misma los criterios a tener en cuenta por parte de los interesados en participar.

**Manifestación de intención.** Es una comunicación dirigida al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en la cual la entidad territorial interesada en este esquema señala su intención de participar en cumplimiento de las obligaciones a cargo y la operatividad manifestada en el presente manual.

**Acto administrativo**: Documento en el cual, se seleccionan por parte de FONVIVIENDA, los entes territoriales priorizados acorde con la evaluación respectiva.

**Convenio interadministrativo**: Suscripción del documento en el cual el ente territorial se compromete a realizar las postulaciones, acompañamiento social, aportes de recursos, presentación de documentos para aval de zonas, para el desarrollo de los mejoramientos bajo las normas y guías dispuestas para el programa, así como el cumplimiento de las obligaciones a cargo y lo manifestado en este manual operativo. Para la ejecución del programa, se cuenta con un modelo de convenio, en el cual se deberán incorporar, según aplique, los siguientes aspectos:

- **Documentación del representante legal de la entidad territorial o persona autorizada para suscribir el convenio,** lo cual incluye la autorización expresa para la firma del convenio expedida por el órgano competente.
- **Cuantificación de los aportes de las partes** (cuando aplique).

Nota: Con respecto a los aportes de cofinanciación (cuando la convocatoria así lo establezca) se deberán soportar los recursos de cofinanciación de la siguiente manera:

- **Recursos propios de la entidad territorial**. Se deberá aportar el respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestal y Registro Presupuestal y el compromiso de girar los recursos al Patrimonio Autónomo en las condiciones que se establezcan en la convocatoria.

- **Recursos del Sistema General de Regalías**. Se deberá aportar el Acto administrativo de aprobación del OCAD o instancia directa que aprobó el proyecto, el cual deberá ser estructurado según lo establecido en el Decreto 1821 de 2020 Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías o las normas que lo modifiquen o sustituyan, aplicando lo relacionado en: "Normas transitorias de los proyectos de inversión orientados a complementar los beneficios otorgados a través de convocatorias o programas del orden nacional artículo 19 de la ley 2279 del 2020".

- **Traslado de recursos al patrimonio autónomo**. Por parte del ente territorial, de acuerdo con el convenio suscrito.

- **Certificación de los predios a intervenir**. Actividad que garantiza el cumplimiento de los predios en términos de legalidad, titularidad y riesgo. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

- **Verificación de las viviendas**. Actividad técnica a cargo del actor interesado priorizado (ejecutor) concerniente en la inspección visual del estado de la vivienda con el objeto de determinar el tipo de mejoramiento a realizar mejoras locativas, Locativo estructural, Estructural y Modular. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

- **Registro y postulación de los hogares.** Actividad a cargo del ente territorial que consiste en la Inscripción de los hogares en el sistema de información dispuesto por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con la información y documentación requerida, con el propósito de habilitación de los mismos. Para lo anterior se debe tener en cuenta la verificación del estado de las viviendas con el propósito que cumplan los requerimientos técnicos para la ejecución del mejoramiento. Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

- **Habilitación de los hogares**. A cargo de FONVIVIENDA, quien previa verificación de los requisitos, cruce de bases de datos y demás obligaciones, habilita hogares.

- **Realización de la preconstrucción.** A cargo del ejecutor, en este caso la persona contratada por el patrimonio autónomo, y seleccionada mediante convocatoria abierta a nivel nacional en cumplimiento de los requisitos establecidos en la misma.

- **Aprobación de la preconstrucción.** A cargo del interventor contratado por el Fideicomiso.

- **Asignación del SFV**. A cargo de FONVIVIENDA y/o la Entidad Territorial (Cuando aplique). Aplica lo descrito en el numeral 8.4. - Actividades comunes a todos los esquemas.

- **Ejecución del mejoramiento**. A cargo del ejecutor, en este caso la persona contratada por el patrimonio autónomo, y seleccionada mediante convocatoria (abierta, privada o directa) a nivel nacional en cumplimiento de los requisitos establecidos en la misma.

- **Certificación de existencia del mejoramiento**. A cargo del interventor contratado por el fideicomiso respectivo.

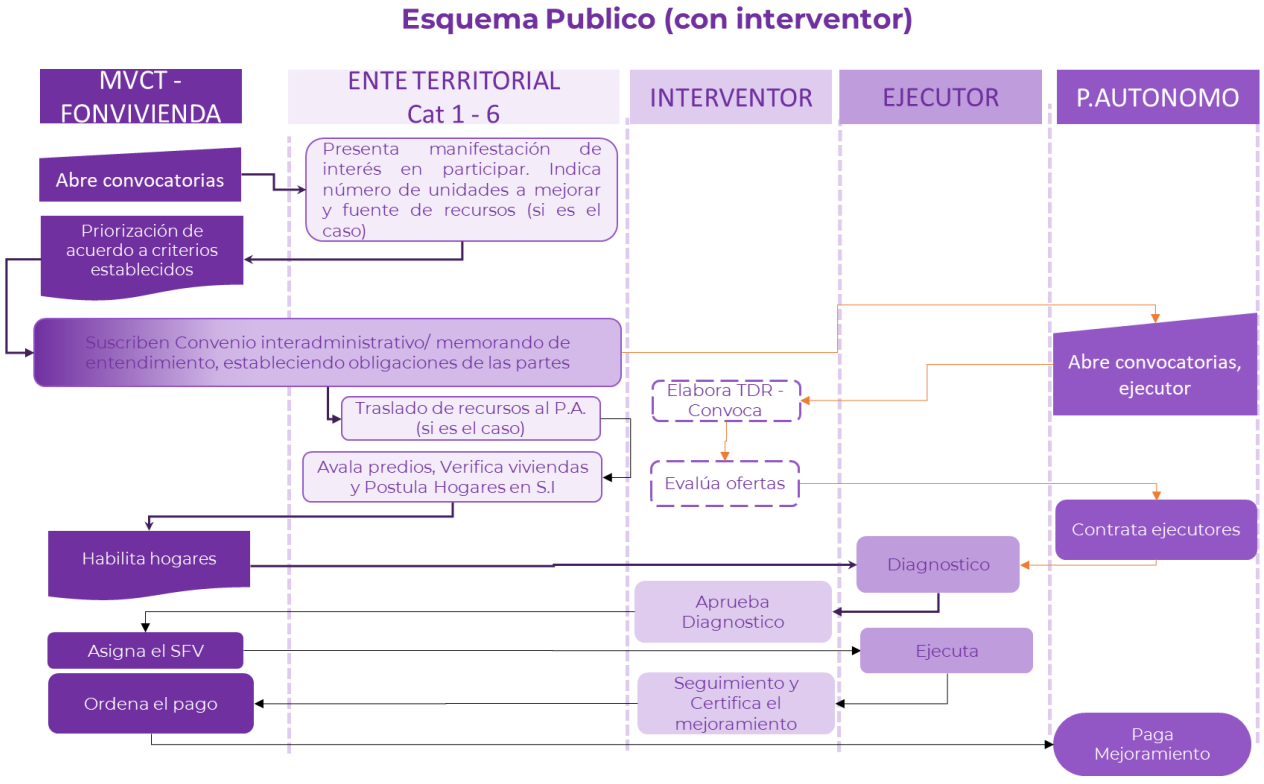
- **Legalización del subsidio.** Con el documento que acredita la asignación del

subsidio familiar de vivienda y el certificado de existencia de la obra de mejoramiento, suscrito por el interventor contratado por el Fideicomiso que administra los recursos del programa de mejoramiento, la Subdirección de Subsidios Familiares del MVCT, efectuará la legalización.

- **Orden de pago.** Una vez certificada la existencia del mejoramiento, FONVIVIENDA solicita a la fiduciaria respectiva, el desembolso del subsidio a cargo del ejecutor

- **Pago del mejoramiento**. por parte del patrimonio autónomo. De acuerdo con las obligaciones contempladas en el negocio fiduciario.

### 8.3.1. *Flujograma esquema público*




## 8.4. Actividades comunes a todos los esquemas

Las actividades que se describen a continuación se entenderán transversales a los esquemas Gestión Comunitaria, Asociativo y Público, así:

- **Convocatoria:** Es el proceso por medio del cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, abre convocatoria a los destinatarios de los esquemas, estableciendo los requisitos de participación, entre otra información de interés

y necesaria para cada participante.

- **Manifestación de interés:** De ser el caso, los actores interesados convendrán manifestar su interés de participar y su disponibilidad a cofinanciar los mejoramientos con un porcentaje determinado (si aplica). Para esto deberán:
    - Remitir al MVCT o la entidad que este designe, una carta de intención donde expresen la necesidad de los mejoramientos, precisando los que correspondan a suelo rural y a suelo urbano. Cuando aplique, podrán especificar los recursos que dispondrán para el programa.
    - Adjuntar los documentos que acrediten la representación legal de la organización interesada. Así como también los documentos que acrediten la facultad para contratar, en caso de ser diferente al de la representación legal.
- **Priorización de Municipios:** Una vez recibidas las manifestaciones de interés y con el cumplimiento de los requerimientos y criterios de priorización que establezca el MVCT, FONVIVIENDA realizará la priorización de entidades territoriales y el recurso a asignar.

Nota: La priorización se dará de manera ordenada en la Resolución 0782 de 2023, modificada por la Resolución 0448 de 2024, así como en las demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, para cada uno de los esquemas.

**Viabilización de predios:** Actividad a cargo del ente territorial, entidad sin ánimo de lucro o gestor comunitario mediante la cual se seleccionan los predios, o veredas en las cuales se ejecutarán los mejoramientos en el marco del programa, en todo caso:

La entidad territorial debe certificar que los mismos:

(i) Cuentan con disponibilidad de servicios públicos para la zona urbana y disponibilidad de acceso a una fuente de agua apta para el consumo humano o auto prestación de los servicios públicos para la zona rural.
(ii) Tienen acceso a sistemas formales o alternativos de abastecimiento de agua y de disposición de aguas servidas o posibilidad de construcción de un sistema séptico.
(iii) No se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.
(iv) No se encuentran en zonas de protección de los recursos naturales.
(v) No se hallan en zonas de reserva de obra pública, espacio público o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, ni áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Nota 1: En cualquier caso, la responsabilidad en materia de usos de suelo, tratamientos urbanísticos, suelos de protección, información predial y zonificación de amenazas y riesgos será de la entidad territorial que expide las certificaciones.

Nota 2: Cuando los predios se encuentren ubicados en zonas de amenaza media, se deberán atender los usos e intensidades vigentes en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En caso de realizarse cambios de densidad o cambios en los usos del suelo que puedan generar o incrementar el riesgo en la zona, se considerarán como áreas en condición de riesgo de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.2.1.3.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, en cuyo caso se requerirá de los estudios detallados descritos en el artículo 2.2.2.1.3.1.4, siguiendo las condiciones técnicas establecidas para la elaboración de estudios básicos y detallados, previstas en los artículos 2.2.2.1.3.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015, para determinar la viabilidad de las intervenciones.

Nota 3: Para cualquier tipo de intervención, bien sea locativa o estructural, en predios ubicados en zonas de amenaza alta y/o en condición de riesgo según el POT o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y antes de priorizar los predios susceptibles de intervención, el municipio presentara los resultados de los estudios detallados descritos en el artículo 2.2.2.1.3.1.4, realizados con base en las condiciones técnicas para la elaboración de estudios básicos y detallados, previstas en los artículos 2.2.2.1.3.2.1 al 2.2.2.1.3.2.2.8 del Decreto 1077 de 2015, donde se incluya la categorización del riesgo y la determinación de las medidas de mitigación correspondientes. A partir del análisis de dicha información se determinará el tipo de intervención procedente en la zona.

Nota 4: Corresponde al actor priorizado adelantar las gestiones para obtener la certificación de la viabilidad de cada uno de los predios que hagan parte del programa, atendiendo las condiciones de amenaza y riesgo en las que se encuentran de acuerdo con el POT vigente e instrumentos que lo desarrollen o lo complementen.

Nota 5: La vivienda relacionada, en su avaluó catastral/certificado generado por el ente territorial (en los casos que aplique) no supera el valor de vivienda de interés social - VIS, (acorde con la norma establecida).

**Creación de usuarios:** Los actores priorizados deberán remitir la información solicitada por el MVCT para la creación del usuario y clave de ingreso a la plataforma de postulación urbano y rural.

**Registro de los hogares:** Una vez que la entidad solicitante cuente con la documentación requerida para la postulación de los hogares potencialmente beneficiarios deberá proceder al registro individual en el sistema de información virtual dispuesto para tal fin por FONVIVIENDA. El registro digital de los hogares es tarea y responsabilidad exclusiva de la entidad solicitante, por lo cual el sistema de información no estará habilitado para el ingreso de información directamente por el hogar. En ese sentido, para cumplir con la tarea del registro, tiene que delegar un personal que alimente el sistema de información, el cual contará con un usuario y contraseña previamente.

Nota: Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de

mejoramiento que se otorgue en el marco del Programa "Cambia mi Casa", los hogares que al momento de la postulación en el sistema de información dispuesto por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y/o FONVIVIENDA, se encuentren clasificados entre los grupos del SISBÉN IV o el sistema que lo actualice y cumplan con las demás condiciones definidas en el artículo 2.1.1.7.5. del Decreto 1077 de 2015.

**Postulación de hogares:** La postulación de hogares estará a cargo del actor priorizado, quien debe disponer del personal encargado de recopilar la información de los postulantes (identificación de los miembros del hogar y del inmueble a intervenir), alimentarla en el sistema de información digital y concluir cada registro con el consentimiento del hogar.

Para la recopilación de esta información, el actor priorizado puede:

(i) habilitar una ventanilla para atender los hogares interesados en postularse,
(ii) abrir convocatorias dentro de las zonas priorizadas, o,
(iii) usar información de convocatorias pasadas.

Una vez se cuente con la información de los hogares, deberá registrar en el Sistema de Información los siguientes campos:

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

Para el inmueble:
Condición de la propiedad (propietario/poseedor)

Para los mejoramientos urbanos - Ubicación e identificación catastral del predio, para lo cual deberán diligenciarse los campos de identificación con código catastral exacto y el nombre del propietario del predio público o privado (si lo conoce).

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

Nota: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá mediante acto administrativo, los criterios de priorización para los potenciales beneficiarios que cumplan

con los requisitos establecidos en el presente artículo, así como excepciones al requisito de que trata el numeral 2 del presente artículo. Dentro de la priorización se incluirán, como mínimo, a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias, a las personas víctimas del conflicto armado interno, el enfoque diferencial étnico, personas en condición de discapacidad, grupo etario y enfoque de género, lo anterior de conformidad con lo señalado en el parágrafo 1. del artículo 2.1.1.7.5.

**Formulario de registro del hogar**

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

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

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

Nota 1: En todo caso, la entidad solicitante adquiere el compromiso de responder por la veracidad de la información y documentación suministradas al programa.

Nota 2: Ver Manual de Registro.

**Cruce en bases de datos:** Para la habilitación de los hogares se verificarán las siguientes condiciones:

***Tabla 1: Condiciones habilitantes***

| Condición habilitante | Mecanismo de verificación |
|---|---|
| Que los miembros del hogar cuenten con documento de identidad vigente. | La identificación de los miembros mayores de edad debe figurar en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. |

| | |
|---|---|
| Que alguno de los miembros del hogar no haya sido beneficiario de un SFV de adquisición efectivamente asignado. Se exceptúan los casos establecidos en el artículo 8º de la Ley 2079 de 2021, reglamentado por el artículo 2.1.1.7.7 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 739 de 2021. | Base de subsidios otorgados por entidades del orden nacional. |
| Que los postulados no sean propietarios de otra vivienda en el territorio nacional. | La identificación de todos los miembros del hogar postulante debe estar asociadamáximo a la propiedad de un (1) bien inmueble en la Ventanilla Única de Registro de la Superintendencia deNotariado y Registro en la cual se realizará el mejoramiento. Para esto debe relacionarse el documento de todos los miembros, de modo que el hogar no figure como propietario de más de un (1) inmueble. |
| Que el valor catastral de la vivienda postulada no supere el tope de la Vivienda de Interés Social (VIS). | Mediante la identificación catastral del predio se debe consultar la base de datos del IGAC o catastros descentralizados (en caso de que el inmueble no presente un número catastral individual se deberá certificar su valor por parte de la alcaldía). |
| Los postulantes deberán ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma. | La entidad solicitante verificará la información pertinente para la postulación y el MVCT verificará el cumplimiento de estos requisitos. |

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

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

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

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

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

***Tabla 2: Sub-etapas y estados relacionados***

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

En cada sub-etapa los potenciales beneficiarios deben pasar por procesos de verificación, por lo tanto, el estado indica si la sub-etapa cuenta con un resultado favorable o no. Una vez el hogar concluya cada sub-etapa del proceso de manera favorable podrá pasar a la siguiente en el orden estrictamente presentado en la tabla 2.

**Sub-etapa de postulación:** Cuando el hogar es postulado procede el cruce de su información con las bases de datos establecidas para verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes. En caso de no existir reportes su estado será favorable y se denominará hogar "HABILITADO" lo que significa que ha cumplido con los requisitos habilitantes dispuestos para el programa, por lo que su vivienda podrá tener continuidad a la sub-etapa de preconstrucción y/o estructuración.

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

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

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

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

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

Nota: En cualquier sub-etapa anterior a la de "ASIGNADO" los beneficiarios podrán "desistir voluntariamente" a la continuación del proceso o al beneficio obtenido mediante comunicación suscrita por los miembros mayores de edad solicitantes del subsidio, la cual deberá remitirse a FONVIVIENDA como entidad otorgante, antes de la expedición de la resolución de asignación del SFV.

**Etapa de Preconstrucción (categorización, diagnóstico y estructuración):** Consiste en la elaboración del diagnóstico, por medio del cual se realiza la verificación de los requisitos técnicos del inmueble existente donde se va a realizar la intervención, también se adelanta la identificación de las carencias de las viviendas y la propuesta de mejoramiento (en cualquiera de sus modalidades). El formato de "diagnóstico" incluye la concertación suscrita entre ejecutor y el potencial beneficiario.

En caso que, el concepto del preconstrucción realizado de como resultado "HABILITADO" el potencial beneficiario con la suscripción del presente documento, declara que conoce y acepta, los materiales, sistema constructivo y programa arquitectónico presentado, el cual se implementará en caso de ser beneficiario de la asignación del subsidio familiar de vivienda.

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

El interventor y/o supervisor contratado por el fideicomiso (según aplique) deberá realizar la visita de verificación de la preconstrucción para proceder con su aprobación.

Los formatos para esta actividad serán puestos a disposición de actores del programa según sea el caso (urbano o rural).

Nota: Posterior a la aprobación de la Preconstrucción por parte del interventor (para el esquema público) o supervisor (para los esquemas comunitario y asociativo), se expide el acto administrativo de asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda a los hogares.

Una vez emitida el acto administrativo de asignación del SFV, los ejecutores proceden a la inicio y terminación de las obras, las cuales deberán ser aprobadas por el supervisor técnico y certificadas por el interventor y/o supervisor (el que aplique

según el esquema).

Para la aprobación de la Preconstrucción se deberán presentar los documentos establecidos en la normativa aplicable, según la zona de intervención (rural o urbano):

Nota: Todos los hogares con preconstrucción no aprobada por la interventoría y/o supervisor (según esquema), podrán ser subsanados por parte del ejecutor, siempre que se cumpla con las condiciones técnicas fijadas para el programa.

**Preconstrucción para viviendas con mejoras locativas (urbano y rural):** En estas viviendas las obras deben enmarcarse en el tipo de mejoras locativas. El ejecutor debe describir las necesidades del hogar con las condiciones por subsanar enunciadas en la tabla 3 y bajo las definiciones que le preceden. De acuerdo con esta descripción, debe presentar la propuesta técnica de los mejoramientos de obras a desarrollar, atendiendo la priorización establecida en la misma tabla, y acorde con lo concertado con los hogares. Cabe anotar que para mejoramientos locativos urbanos se debe diligenciar el formato de "inspección domiciliaria para mejoramiento locativo" y para mejoramientos locativos rurales se debe diligenciar el formato de diagnóstico integral rural.

**Diagnóstico para viviendas con mejoras estructurales:** Son viviendas para las cuales el ejecutor ha identificado una necesidad estructural inaplazable, que debe ser subsanada antes de llevar a cabo cualquier otra intervención. Para la determinación de las obras a desarrollar el ejecutor debe realizar un peritaje técnico.

**Mejoras locativas:** Las obras que se enmarcan en esta modalidad tienen la finalidad de mejorar las condiciones sanitarias, satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de vida de los hogares beneficiarios. Esta modalidad de intervención tiene asociadas obras que no requieren de una licencia de construcción o acto de reconocimiento. Como resultado del diagnóstico el ejecutor debe plantear las necesidades y las obras a desarrollar, para lo cual tendrá en cuenta la siguiente priorización:

***Tabla 3: Priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas***

| Prioridad | Condición por Subsanar | Obras a desarrollar | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Acceso inadecuado a servicios públicos** | **1** | Construcción y/o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias. |
| | | **2** | Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes |

| Prioridad | Condición por Subsanar | Obras a desarrollar | |
|---|---|---|---|
| | | **3** | Habilitación o instalación de espacios con sus respectivos acabados para baños |
| | | **4** | Habilitación o instalación de espacios con sus respectivos acabados para cocinas |
| | | **5** | Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas |
| **2** | **Habitabilidad** | **6** | Reparación de cubiertas |
| | | **7** | Pañetes con o sin elementos de amarre que den estabilidad y acabados a los muros |
| **3** | **Hacinamiento** | **8** | Reubicación, instalación y adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructurales. |
| **4** | **Acabados** | **9** | Habilitación o instalación de espacios para lavadero con sus respectivos aparatos |
| | | **10** | Recubrimiento de pisos y muros con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento. |
| | | **11** | Instalación de ventanas y puertas |
| | | **12** | Mantenimiento de fachadas |

Definición condiciones por subsanar y obras asociadas:

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

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

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

**Reubicación, adecuaciones y mantenimiento de muros no estructurales**: Inspección por parte del ejecutor, de la conformación geométrica de los espacios de la vivienda con el propósito de mejorar la condición habitacional, mediante la reubicación, conformación, amarre, soporte (dinteles) y mantenimiento de muros con

pañetes que incluyan amarres de los muros con mallas metálicas, que ofrezcan al beneficiario una distribución adecuada conforme con sus necesidades, vale la pena destacar la importancia de que estos muros deben estar conformados de tal manera que los mismos ofrezcan estabilidad incluyendo elementos de remate en las esquinas y en las cubiertas.

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

**Actividades relacionadas con el confort de la vivienda - terminados, remates y acabados**: Inspección por parte del ejecutor, de la existencia de espacios definidos para áreas de servicios de la vivienda (Cocina, Baño y Lavadero), presentando una propuesta para la adecuación y habilitación de los mismos la cual debe incluir como mínimo aparatos y acabados, con enchapes de piso, muros o pinturas si es el caso.

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

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

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

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

Nota: El ejecutor debe llegar a un acuerdo con los posibles beneficiarios, en el que se determine el orden de priorización de las actividades de acuerdo con las necesidades del hogar. Por lo anterior, no es necesario ejecutar las obras en el orden planteado por la Tabla 3, y las mismas pueden combinarse entre sí, de acuerdo con la concertación realizada entre el hogar y el ejecutor, validada por el interventor y/o supervisor y el ente territorial en caso de requerirse.

Nota: En todo caso, en la ejecución de obras a desarrollar se deberá tener en cuenta lo referente a adecuaciones de espacio para personas con movilidad reducida, o condiciones espaciales para madres comunitarias, o adecuaciones que, por su carácter sociocultural, requieran los grupos étnicos o demás población.

Nota: Es importante igualmente tener consideraciones territoriales a la hora de establecer las intervenciones de obra a desarrollar, de tal manera:

- Por el clima: Actividades relacionadas con estructura y cubierta (proteger la vivienda de la lluvia constante)
- Por las deficiencias del servicio de acueducto: Actividades relacionadas con recolección y conducción de aguas lluvias.
- Por problemas de humedad y calor: Actividades relacionadas con ventilación e iluminación natural.
- Por problemas de salubridad: Actividades relacionadas con baños, cocina, lavadero, losa contrapiso y losa aérea y red sanitaria interna.
- Por problemas de hacinamiento: Actividades relacionadas con división pertinente de espacios.

Nota: En todo caso el valor del subsidio asignado garantizará la ejecución del 100% del diseño de mejoramiento de vivienda debidamente diagnosticado y concertado con el hogar.

Nota: La ejecución del mejoramiento de vivienda no estará condicionado a exigencias de otras construcciones u otras mejoras previas, que deban hacer las familias, por parte del contratista.

**Mejoras modulares**

Ampliación de la vivienda mediante la construcción de módulos anexos a la vivienda para prestar servicios de baños, cocinas, habitaciones, etc.

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

De acuerdo con lo anterior, para esta solución de mejoramiento se tratará de módulos independientes de ampliación o complemento a la infraestructura existente, con una adecuada relación funcional y morfológica, así como, con la posibilidad de crecimiento progresivo interno y externo.

La definición de tipologías de mejoramiento corresponde a una combinación de los siguientes espacios de acuerdo con el análisis de los componentes del déficit cualitativo y determinados en las convocatorias y/o términos establecidos previamente, identificados en cada caso como prioritarios a partir de la

implementación del diagnóstico integral. En ese sentido los espacios que conforman el módulo podrán ser:

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

**Mejoras estructurales**

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

Las obras a desarrollar incluyen la construcción de elementos estructurales (cimentación, vigas, columnas y muros, entre otros, con el fin de disminuir progresivamente la vulnerabilidad sísmica de las viviendas.

Para los mejoramientos, enmarcados en la categoría estructural, el interventor o supervisor contratado por el patrimonio para tal fin dependiendo del esquema, y el supervisor técnico de las obras de la ejecución del proyecto, emitirá el documento a través del cual se certifica el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente conforme al Formato Técnico de Certificación de Mejoramientos.

***Formato Técnico de Certificación de Mejoramientos Estructurales.*** Adóptese el anexo técnico "Formato Técnico de Certificación de Mejoramientos" como documento que contiene la información técnica mínima que debe incluirse en la certificación de cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente.

**Etapa de asignación del SFV:** Posterior al informe de los diagnósticos viables aprobados, se llega a la asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda, y corresponde hasta:

***Tabla 4. Valor Subsidio familiar de mejoramiento de vivienda***

| Tipo de mejoramiento | Valor del subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes (HASTA) |
|---|---|

| | Urbano | Rural |
|---|---|---|
| Locativo | 18 | 18 |
| Locativo con beneficio de reducción en vulnerabilidad sísmica | 18 | 22 |
| Estructural | 36 | 50 |
| Modular | 22 | 22 |

NOTA: De conformidad con las disposiciones normativas en especial la Resolución 0725 del 23 de agosto de 2023, o las demás que la modifiquen, adicionen o sustituyan, los valores determinados en la tabla anterior podrán ser modificados de acuerdo con las condiciones de difícil acceso y, los montos establecidos para Vivienda Rural podrán incrementarse sin que excedan 30 SMLMV.

El número de cupos por proyecto será hasta la disponibilidad de recursos que informe el órgano competente del Patrimonio Autónomo que maneje los recursos del programa "Cambia Mi Casa".

El monto asignado a cada hogar se da por el valor correspondiente a los costos directos e indirectos correspondientes a la ejecución del mejoramiento.

**Etapa de ejecución y seguimiento de las obras**: Está compuesta por cuatro sub-etapas, a saber:

**i) Visitas de verificación y aprobación de la preconstrucción:**

Durante las visitas individuales de verificación del estado de las viviendas para elaboración de la preconstrucción (categorización, diagnóstico y estructuración) se validarán las condiciones técnicas de las viviendas dispuestas por los hogares potenciales beneficiarios para la aplicación del SFV, esto corresponde a determinar la viabilidad de la intervención con los recursos disponibles, es decir que el diagnóstico efectivo corresponde a una valoración técnica, legal financiera, ambiental y social donde no solo se verifica el predio, sino se evidencian las condiciones de accesibilidad y que la intervención se pueda ejecutar de manera adecuada al valor establecido del SFV y sin recursos o aportes adicionales. Este formato será establecido por el interventor y/o supervisor contratado por el fideicomiso en su respectivo manual de interventoría y/o supervisión.

**ii) Acta de inicio:**

Es el documento suscrito entre el ejecutor, el hogar beneficiario y/o el interventor (aplica para esquema público y/o asociativo) mediante el cual se da inicio a las actividades de ejecución de las obras para el mejoramiento de la vivienda.

El acta de inicio indicará fechas de inicio y terminación de las obras para el control

efectivo de las actividades a realizar por las partes.

**iii) Visitas de seguimiento: (Esquema Público)**

Las visitas de seguimiento están a cargo del interventor (esquema público) y deben garantizar la calidad de las obras acorde con lo establecido en el programa.

Producto de las visitas y de manera mensual, como requisito para el pago, el interventor (esquema público) debe presentar al fideicomiso del programa los informes de avance de obra, en los cuales debe incluir registro fotográfico de las actividades y cantidades de obra ejecutadas y demás. El Fideicomiso deberá comunicar estos avances al órgano competente del patrimonio autónomo para que este autorice el pago al interventor.

**iv) Acta de recibo a satisfacción del mejoramiento:**

Cuando el ejecutor informe al interventor contratado por el negocio fiduciario la terminación de las obras, éste debe realizar una visita final a la vivienda mejorada. El producto de esta visita es la aprobación o emisión de observaciones frente a las obras por parte del interventor. Así mismo, se suscribe el acta de recibo a satisfacción del mejoramiento por parte del hogar beneficiado, el ejecutor y el interventor (esquema público).

Para el esquema comunitario, el acta de recibos a satisfacción es suscrita entre el ejecutor y el hogar beneficiario.

Nota: En caso que el hogar se niegue a suscribir el acta de recibo a satisfacción del mejoramiento, podrá el ente territorial realizar este procedimiento una vez verificadas las mejoras realizadas.

**Etapa de cierre de obra y legalización del subsidio**: Está compuesta por dos sub-etapas, a saber:

**i) Certificado de existencia del mejoramiento:**

Cuando el ejecutor informe al supervisor y/o interventor (de acuerdo con el esquema) la terminación de las obras, éste debe realizar una visita final a la vivienda mejorada con el fin de validar que las obras ejecutadas correspondan con la preconstrucción previamente aprobada.

El producto de esta visita es la expedición del certificado de existencia del mejoramiento por parte del supervisor o interventor, contratado a través del negocio fiduciario. Este es un documento suscrito entre el ejecutor, supervisor y/o interventor (de acuerdo con el esquema), en el cual se certifica la terminación de las obras y la concordancia con el diagnóstico y estructuración aprobados previamente. Este

documento debe incluir registro fotográfico en las condiciones establecidas.

En caso de tener observaciones del mejoramiento y no expedirse el certificado de existencia del mejoramiento, se debe fijar el plazo para la subsanación de las observaciones presentadas.

ii) **Legalización del subsidio:** El subsidio familiar de vivienda se entenderá legalizado para FONVIVIENDA, con el certificado de existencia de la obra de mejoramiento, suscrito por el ejecutor y el supervisor o interventor

Nota: Si fuese necesaria la declaración de mejoras (zona urbana), los trámites deben surtirse en los plazos que establezca la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema, quien tiene la responsabilidad de monitorear la efectiva realización de estos.

## 9. ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

### 9.1. Esquema de gestión comunitaria

Ver anexo 3. Metodológico

### 9.2. Esquema de Asociación

La línea estrategia de mejoramientos denominada "Cambia Mi Casa", es una iniciativa de Gobierno que busca la descentralización de la operación y de las formas de financiación, con un rol protagónico de las organizaciones sociales y comunitarias, mejor cobertura territorial para desarrollar mejoramientos tanto a nivel urbano como rural, y llegando a las familias que más lo necesitan, lo anterior en línea a las bases del plan y el plan nacional de desarrollo adoptado mediante la Ley 2294 de 2023.

La gestión social de la línea estratégica tomará en cuenta las actividades que desarrollan, entidades sin ánimo de lucro, gobernaciones y entidades territoriales en adelante Actores Priorizados, relacionadas con el mejoramiento de entornos rurales y urbanos, y el impacto que estas tienen en el desarrollo integral de las comunidades y su territorio.

Una vez desplegadas las acciones para ejecutar la línea estratégica de mejoramiento de vivienda, los Actores Priorizados deberán medir sus impactos operativos desde aspectos sociales que contemplen los desarrollos económicos locales, las costumbres y arraigos de las comunidades, el contexto histórico que antecede a los grupos poblacionales participantes, así como las garantías de derechos que se generarán en el buen vivir de las personas a través del programa.

El presente documento define los lineamientos para el acompañamiento social de los Actores Priorizados y las partes involucradas en la ejecución del proyecto desde la

postulación hasta la entrega de la solución habitacional.

### 9.2.1. Contexto

Desde el Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2024 – 2026 se definen tres propósitos estratégicos íntimamente ligados para las transformaciones que requiere el país, uno relacionado con la necesidad de tener como punto de partida para todas las intervenciones, las realidades y condiciones diferenciales y desiguales de los territorios desde un ordenamiento alrededor del agua; Un segundo propósito orientado a la transformación de las estructuras productivas capaz de reconocer y fortalecer las economías locales, populares, biodiversas y solidarias que sustentan la vida, y una tercera apuesta de no menor importancia por la sostenibilidad que materialice los esfuerzos por la equidad y la inclusión.

En este reto, el MVCT, desde la línea estratégica "Cambia mi Casa", recoge y contribuye en la materialización de estas apuestas de gobierno generando oportunidades que contribuyan a la descentralización de un esquema de solución y operación entorno a las soluciones habitacionales del país, que, de la mano y priorización de pactos sociales, acuerdos económicos y las formas de trabajo, producción social y cultural de los sectores populares, públicos, solidarios y privados, permita la generación de alianzas público-populares, entre entidades territoriales y demás actores privados para el fortalecimiento de iniciativas productivas, la diversidad de soluciones en materia habitacional, la gobernanza territorial, el despliegue del estado social de derecho en el marco de procesos mancomunados de construcción social del hábitat y la dignificación de la vivienda urbana y rural.

Resaltando la importancia de generar y contribuir en el fortalecimiento de procesos de gestión social y territorial del hábitat desde esta línea estratégica, como parte del ejercicio corresponsable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda con los demás actores que intervienen en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las familias y viviendas del país. Se generan lineamientos y recomendaciones a tener en cuenta y promover en las diferentes fases para la materialización del programa por parte principalmente de los actores – gestores vinculados en la estructuración y ejecución de proyectos de mejoramiento en su relación con los territorios, demás actores económicos, sociales y comunitarios, así como con los hogares y familias potencialmente beneficiarias de las soluciones.

En este sentido "Cambia mi Casa", traza para su implementación tres esquemas de vinculación y operación de los cuales el esquema Asociativo y Público son objeto de este documento.

Esquema de asociación: Está dirigido a Entidades sin ánimo de lucro y Entidades territoriales y busca desarrollar alianzas con entidades que cuenten con la experiencia y capacidad para ejecutar proyectos de mejoramientos de vivienda, con el fin de financiar la ejecución de intervenciones para la población focalizada por el Ministerio

de Vivienda Ciudad y Territorio.
Esquema Público: Está pensado para vincular a alcaldías y gobernaciones a nivel nacional donde El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de FONVIVIENDA y la contratación de patrimonios autónomos contratará y ejecutará mejoramientos de vivienda mediante la asignación de subsidios familiares de vivienda rurales o urbanos. Este esquema permitirá que se realicen intervenciones 100% subsidiadas, o intervenciones cofinanciadas con recursos de las entidades territoriales, según la categoría municipal.

### 9.2.2. Objetivo General

Definir las bases para la gestión social en el marco de "Cambia Mi Casa" desde sus esquemas de Asociación y Público.

#### *9.2.2.1. Objetivos específicos*

1. Armonizar la gestión de los actores priorizados a fin de que las actividades a desarrollar generen una transformación de los medios de vida de la población no solo en el corto plazo, sino como proyecto de vida.

2. Promover del diálogo e involucramiento de las comunidades y líderes comunitarios de los municipios participantes en todo el desarrollo del programa.

3. Entregar información clara que contribuya a que los hogares beneficiarios transformen sus prácticas de cuidado doméstico de la vivienda una vez esta sea intervenida y reciba el mejoramiento.

4. Facilitar los procesos de atención, trámite y resolución de inquietudes, quejas, reclamos, y solicitudes de las comunidades en cada una de las fases de implementación del programa.

5. Contemplar los lineamientos y directrices de comunicaciones del MVCT para las actividades de socialización, información y relacionamiento.

### 9.2.3. Principios para la gestión social

La gestión social del hábitat involucra el reconocimiento y la diversificación de actores, formas y mecanismos para la participación, medios y recursos disponibles para la ejecución de alternativas de solución a las realidades territoriales en materia de habitabilidad y la asociación de actores que vinculan esfuerzos para la ejecución de esas soluciones a más territorios y poblaciones que viven en condiciones inadecuadas de vivienda.

1. Participación Comunitaria. Cada proceso que involucre la consecución de información debe contemplar como fuente primaria a la comunidad de las zonas viabilizadas para el desarrollo del programa.

2. Escalabilidad. Cada entidad cumple un papel importante en el logro de los objetivos y en la cobertura efectiva del programa. A la vez, que el programa pueda ser implementado por cualquier actor, sea este público, privado, no gubernamental, etc., es necesario que las comunidades sean focalizadas desde los procedimientos técnicos que se tienen para este fin.

3. Involucramiento institucional. La participación de la institucionalidad genera compromiso en la implementación de esta iniciativa, afianza la confianza de la ciudadanía y fortalece el relacionamiento de las comunidades sobre los municipios y territorios.

4. Comunicación comunitaria. En el marco de los procesos de intervención social se hace necesario construir o fortalecer canales y acciones comunicativas de manera conjunta con los actores involucrados, de tal manera que se reconozcan formas diversas en el accionar comunicacional que enriquezcan, amplíen, fortalezcan la transparencia y legitimidad de la información que circula.

### 9.2.4. Enfoque diferencial y de género de la gestión social para los esquemas

El desarrollo de la línea estratégica de mejoras de vivienda incluye la participación de poblaciones vulneradas en el ejercicio vital de sus derechos como parte de su quehacer el entendimiento, respeto y gestión de acciones encaminadas al involucramiento. Las Mujeres, La Población Mayor, Personas con Discapacidad, Comunidades éticas, Población Víctima del Conflicto Armado y Población Víctima de Desplazamiento Forzado, hacen parte del énfasis que se ha realizado para el desarrollo del programa a través de su priorización en el decreto DECRETO 1077 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 0406 DE 2019 donde se estipula su participación en esta iniciativa.

Por ello y en el desarrollo de la línea estratégica de acuerdo a cada uno de los esquemas operativos, El MVCT establece su compromiso con estas comunidades desde el involucramiento de los actores priorizados hasta la entrega de la solución habitacional a partir de los siguientes lineamientos:

Informar a las poblaciones interesadas las bases de participación del programa con un lenguaje inclusivo que contemple las especificidades y diferencias de las comunidades en cada uno de sus contextos desde la socialización del programa hasta la entrega de la solución habitacional.

Hacer seguimiento al involucramiento de esta población en el Proceso de Postulación, Registro y asignación de subsidio desde el marco regulatorio de la Resolución 0406

de 2019, la Resolución 0069 de 2020 y demás actos administrativos que los modifiquen, subroguen o deroguen.

Asegurar que en la ejecución de las obras se definan prácticas de contratación paritarias para las mujeres en los diferentes cargos administrativos, técnicos, sociales y de obra.

Sensibilizar y capacitar en materia de género en la fase de obra como estrategia de mitigación de prácticas que refuercen las violencias basadas en género

Hacer seguimiento a la gestión de PQRS en materia de violencias basadas en género que incluya acoso laboral, riesgo psicosocial por alguna violencia ejercida hacia mujeres beneficiaras que deben gestionar los ejecutores, así como activación de las rutas para la prevención y atención de este tipo de casos.

### 9.2.5. Enfoque étnico para gestión social del programa en suelo rural.

Implementar las acciones de Acompañamiento y Gestión Social con enfoque diferencial étnico, nos permite reconocer que las personas y poblaciones tienen diferencias en las necesidades, capacidades y oportunidades que deben ser tomadas en cuenta en la implementación del programa en suelo rural. Esto incluye llevar a cabo procesos inclusivos, equitativos y efectivos desde la Socialización de la iniciativa hasta la entrega de la solución habitacional, mediante procesos que promuevan y fortalezcan la participación comunitaria, que incluya un diálogo intercultural.

Enfatiza que, en atención a las especificidades de la población étnica a intervenir, respetando su autonomía, el proceso de focalización de potenciales beneficiarios para asignar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural está a cargo de cada una de las respectivas autoridades. Lo anterior se desarrolla, con base en lo estipulado por la Resolución No.0410 de 2021, que, plantea la posibilidad de que las comunidades étnicas que habiten en territorios colectivos o hagan parte de organizaciones rurales (sociales o productivas), puedan acceder a los subsidios de vivienda a través de un proceso de focalización poblacional comunitaria.

Dicho proceso se ajustará a las particularidades de estos grupos poblacionales y se realizará para facilitar la selección de potenciales beneficiarios. La estrategia se basa en el reconocimiento de las necesidades habitacionales por parte de la misma comunidad y las autoridades pertinentes, a través de un proceso participativo en el cual se realice la selección de beneficiarios, así como la caracterización de estos. La información primaria será recopilada por la misma comunidad y sistematizada en bases de datos, con el apoyo técnico de MVCT quién aportará los formatos y verificará la calidad de la información.
Nota 1: Si las comunidades étnicas se activan el procedimiento establecido en el Convenio 169 de 1989, ratificado por la Ley 21 de 1991 y reglamentado en la Directiva 010 de 2013, el ejecutor del proyecto deberá asumir el desarrollo integral social,

económico y étnico del procedimiento como garantía a los derechos fundamentales.

Por ello y en el desarrollo de la línea estratégica de acuerdo a cada uno de los esquemas operativos, El MVCT establece su compromiso con estas comunidades desde el involucramiento de los actores priorizados hasta la entrega de la solución habitacional a partir de los siguientes lineamientos:

1. Identificar las comunidades étnicas: Se deben identificar las comunidades étnicas presentes en la zona donde se realiza el proyecto de vivienda rural. Esta identificación implica que la implementación de los lineamientos de acompañamiento y gestión social deben ser acorde a las particularidades de estas comunidades. Por lo tanto, es un proceso en el que se reconocen las prácticas culturales, la historia, tradiciones y quehaceres relacionados con las cosmovisiones de los pueblos, y por lo tanto que estos elementos deben ser contemplados, incluidos y valorados en el proceso de acompañamiento y gestión social para el desarrollo de soluciones habitacionales.

2. Reconocer y respetar la diversidad: La implementación de proyectos de soluciones habitacionales debe identificar y respetar las diferencias culturales étnicas, con el fin de que los proyectos a desarrollar eviten condiciones de exclusión, estigmatización o marginamiento social.

3. Conocer las particularidades y necesidades de cada grupo: Para establecer las jornadas de diálogo, socialización y concertación adecuadas, es fundamental conocer las particularidades y necesidades de cada grupo identificado. Esto implica analizar aspectos como su organización, autoridades indígenas, cultura, idioma, creencias, usos y costumbres, condiciones de vida, entre otros, que permitan desarrollar acciones adecuadas en su relacionamiento con la comunidad.

4. Espacios de diálogo y concertación: Al interior de las diferentes comunidades étnicas hay unas maneras propias de coordinar y establecer el relacionamiento y el diálogo con los líderes y comunidades, en ese sentido, una vez identificadas las prácticas propias de las comunidades, es necesario suscribir dichas prácticas e identificar los líderes, gobernadores indígenas y demás figuras que permiten el acceso y la comunicación con las comunidades, identificar espacios físicos de reunión, horarios, y demás logística que al interior de dichas comunidades son importantes para establecer un diálogo de concertación y socialización.

5. Adaptar las estrategias y acciones del proceso de acompañamiento y gestión social: Una vez que se han identificado las particularidades y necesidades de cada comunidad, es necesario diseñar acciones inclusivas que tomen en cuenta las particularidades culturales de las comunidades étnicas involucradas. Esto puede implicar la adaptación de los procesos de acompañamiento y gestión social a las formas de organización propias de cada comunidad; lengua, creencias, usos y costumbres, y otras prácticas culturales de las comunidades.

6. Capacitación al equipo social: Es importante capacitar al equipo de gestión social que estará en diálogo con las comunidades en temas relacionados con diversidad étnica y cultural, para que puedan comprender y respetar las particularidades de las comunidades étnicas involucradas. Esto permitirá desarrollar una gestión social más efectiva y sostenible.

7. Monitorear las acciones de acompañamiento y gestión social con enfoque diferencial étnico: Es fundamental monitorear y evaluar el proceso de acompañamiento y gestión social para identificar si se están logrando los objetivos de manera efectiva y si se están aplicando los principios del enfoque diferencial. Esto permitirá ajustar las estrategias y acciones según sea necesario y garantizar que se estén brindando servicios y recursos de manera equitativa y diferencial.

### 9.2.6. Actividades sociales

#### *9.2.6.1. Postulación y Registro.*

**Etapa de desarrollo:**

Una vez surtida la formalización del convenio interadministrativo y/o el convenio de asociación.

**Actores responsables:**

Entidades Territoriales, Gobernaciones, Entidades Descentralizadas de Vivienda y Entidades sin Ánimo de Lucro (Asociado)

**Actividades:**

Para llevar a cabo esta etapa, los Actores Priorizados deberán contemplar las siguientes acciones:

1. Presentar el cronograma de postulaciones con metas semanales para el logro final del tope de hogares necesarios para el número de mejoramientos a realizar según aplique.
Luego de establecer las metas de postulación, se debe realizar de 1 a 4 jornadas de postulación (según aplique) en los barrios, zonas, polígonos o veredas tanto en suelo rural como urbano donde se entregue información sobre el programa, se reciba documentación para la postulación y se resuelvan inquietudes.

2. Garantizar la existencia del punto de atención a la ciudadanía. Esto incluye: un lugar físico, horarios de atención, responsables, canales de comunicación (WhatsApp, línea telefónica, redes, etc.)

**Nota: En el desarrollo de la Postulación y Registro en zonas de dispersión el**

**actor priorizado deberá garantizar la creación y acceso de canales virtuales para la atención a la ciudadanía de zonas rurales que no puedan acercarse al punto de atención presencial.**

3. Recibir, hacer seguimiento y cierre satisfactorio de las PQRS a través del formato social a través de los canales formales de atención a la ciudadanía con que cuentan, reportando de forma periódica el estado y la gestión adelantada en relación con el programa.

### *9.2.6.2. Ejecución de las Obras.*

**Etapa de desarrollo:**

Desde la preconstrucción/ diagnóstico de las viviendas hasta la entrega de la solución habitacional.

**Actores responsables:**

Equipo Contratista y supervisión.

Nota. En el caso del esquema asociativo, los Actores Priorizados (Asociado) tienen la responsabilidad de hacer cumplir los lineamientos en todo el desarrollo de las actividades de obra.

**Actividades:**

Presentar el plan de trabajo de la gestión social teniendo en cuenta la siguiente estructura:

**1. Paridad laboral.**
Debe garantizarse la contratación paritaria (50/50) de hombres y mujeres en los diferentes cargos administrativos, técnicos, sociales y de obra.

**2. Socialización.**
Definir el número de acercamientos con la comunidad interesada de los barrios, zonas, polígonos o veredas tanto en suelo rural como urbano distribuidas en tres momentos: Antes de inicio de las obras, durante las obras y al finalizar las obras. Esta actividad se desarrolla con el propósito de sensibilizar a los líderes y/o referentes comunitarios sobre su rol en la ejecución de las actividades de obra, así como informar sobre el desarrollo del programa a los hogares posibles beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

**3. Punto de atención a la ciudadanía.**
Definir los mecanismos de atención a la comunidad. Esto incluye un lugar físico, horarios de atención, responsables, canales de comunicación (WhatsApp, línea

telefónica, redes, etc.).
Nota. En el desarrollo de las obras en zonas de dispersión el actor priorizado deberá garantizar la creación y acceso de canales virtuales para la atención a la ciudadanía de zonas rurales que no puedan acercarse al punto de atención presencial.

**4. Caracterización social.**
En el formato CARACTERIZACIÓN_FORT_ 1, se deberá realizar el registro de las condiciones psicosociales de los hogares objeto de los mejoramientos durante la visita de preconstrucción/diagnóstico de las viviendas.

**5. Bitácora Social.**
Llevar el registro periódico del acompañamiento específico por familia donde la jefatura del hogar pueda narrar desde inquietudes que tenga de las actividades de obra hasta la satisfacción por el mejoramiento realizado en su vivienda. (Se recomienda hacerlo a través de cuadernos marcados por hogar con la identificación de la vivienda y la información general de la jefatura de hogar).

**6. Ruta de atención a casos especiales.**
Durante la ejecución de las obras se deberá recibir, atender y cerrar aquellos casos que puedan afectar la ejecución del recurso asignado a los hogares participante con relación a: fallecimientos, renuncias, imposibilidad médica, ventas, población privada de la libertad u otros casos que apliquen. Para ello deben seguir el documento anexo que describe el procedimiento y la casuística hasta el momento atendida.

**7. Armonización de las obras.**
Durante la ejecución de las obras se deberá acompañar a las cuadrillas de obra a través de espacios de formación, sensibilización, comunicación y seguimiento de las actividades, involucrando los siguientes ejes transversales: Violencias basadas en género, Lenguaje Inclusivo, Relacionamiento con los hogares, Calidad en los acabados, y salud y seguridad en el trabajo.

**8. Concertación comunitaria.**
Durante la ejecución de las obras se deberá recibir, documentar y cerrar a satisfacción aquellos casos que requieran procesos de mediación, es decir, aquellos aspectos que se presenten durante las obras que agoten las instancias vitales: pérdida de materiales por parte de los usuarios, vulneración a los derechos para cualquiera de los actores, daños a los mejoramientos por parte de los usuarios, la no satisfacción de las obras, entre otros). Dichas eventualidades requerirán del acompañamiento de la personería municipal como garante de derechos y como un actor neutral, así como de los equipos sociales del MVCT.

**9. Gestión de PQRS.**
Recibir, hacer seguimiento y cierre satisfactorio de las PQRS a través del formato social PQRS_FORT_2., así como documentar la gestión. Se deben incorporar algunas categorías de peticiones y atenciones que sean gestionadas y tramitadas en materia de violencias basadas en género que incluya acoso laboral, riesgo psicosocial por

alguna violencia ejercida hacia mujeres beneficiaras, así como activar las rutas para la prevención y atención de este tipo de casos.

**10. Seguimiento y control.**
Los equipos sociales del contratista deberán realizar comités de seguimiento técnico y social a las obras (El número de comités será proporcional a los tiempos de ejecución de las obras) hasta la finalización de las actividades presentadas en el plan de trabajo de gestión social. El MVCT deberá ser invitado como actor activo en estos comités.

**11. Informes.**
Los equipos sociales del contratista deberán realizar informes documentales (El número de informes será proporcional a los tiempos de ejecución de las obras) hasta la finalización de las actividades presentadas en el plan de gestión social.

**Nota: El tiempo de implementación del plan de trabajo de gestión social será acorde a los periodos de ejecución y entrega de las obras desarrolladas, por lo cual estos deberán estar alineados con sus respectivas actividades, procedimientos y planes de ejecución de obra. En coherencia con esto, las actividades del plan de trabajo de gestión social definidas por los ejecutores y aprobadas por la supervisión y/o interventoría según el esquema.**

### *9.2.6.3. Garantía de los mejoramientos*

Ejecución y cierre del mejoramiento esté o no surtido el pago por parte del patrimonio autónomo designado por el MVCT en cabeza de FONVIVIENDA tanto para rural como para urbano.

Nota: Como se expresa en la LEY 1480 DE 2011, Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=44306, y como se expresa en el Artículo 8 de la misma ley: Para los bienes inmuebles la garantía legal para los acabados un (1) año.

Las Entidades Territoriales, Gobernaciones, Entidades Descentralizadas de Vivienda y Entidades sin Ánimo de Lucro, según aplique, deberán gestionar las garantías de los mejoramientos considerando los procedimientos de calidad propuestos en el manual operativo del programa. Para ello debe contemplar en los procesos de garantía que defina, el artículo 16 de la LEY 1480 DE 2011 que expresa:

El productor o proveedor se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando demuestre que el defecto proviene de:

1. Fuerza mayor o caso fortuito;

2. El hecho de un tercero;

3. El uso indebido del bien por parte del consumidor, y que el consumidor no atendió las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía. El contenido del manual de instrucciones deberá estar acorde con la complejidad del producto. No se podrá alegar esta causal si no se ha suministrado manualmente instrucciones de instalación, uso o mantenimiento en castellano.

### 9.3. Esquema público

La línea estrategia de mejoramientos denominada "Cambia Mi Casa", es una iniciativa de Gobierno que busca la descentralización de la operación y de las formas de financiación, con un rol protagónico de las organizaciones sociales y comunitarias, mejor cobertura territorial para desarrollar mejoramientos tanto a nivel urbano como rural, y llegando a las familias que más lo necesitan, lo anterior en línea a las bases del plan y el plan nacional de desarrollo adoptado mediante la Ley 2294 de 2023.

La gestión social de la línea estratégica tomará en cuenta las actividades que desarrollan, entidades sin ánimo de lucro, gobernaciones y entidades territoriales en adelante Actores Priorizados, relacionadas con el mejoramiento de entornos rurales y urbanos, y el impacto que estas tienen en el desarrollo integral de las comunidades y su territorio.

Una vez desplegadas las acciones para ejecutar la línea estratégica de mejoramiento de vivienda, los Actores Priorizados deberán medir sus impactos operativos desde aspectos sociales que contemplen los desarrollos económicos locales, las costumbres y arraigos de las comunidades, el contexto histórico que antecede a los grupos poblacionales participantes, así como las garantías de derechos que se generarán en el buen vivir de las personas a través del programa.

El presente documento define los lineamientos para el acompañamiento social de los Actores Priorizados y las partes involucradas en la ejecución del proyecto desde la postulación hasta la entrega de la solución habitacional.

#### 9.3.1. Contexto

Desde el Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2024 – 2026 se definen tres propósitos estratégicos íntimamente ligados para las transformaciones que requiere el país, uno relacionado con la necesidad de tener como punto de partida para todas las intervenciones, las realidades y condiciones diferenciales y desiguales de los territorios desde un ordenamiento alrededor del agua; Un segundo propósito orientado a la transformación de las estructuras productivas capaz de reconocer y fortalecer las economías locales, populares, biodiversas y solidarias que sustentan la vida, y una tercera apuesta de no menor importancia por la sostenibilidad que materialice los esfuerzos por la equidad y la

inclusión.

En este reto, el MVCT, desde la línea estratégica "Cambia mi Casa", recoge y contribuye en la materialización de estas apuestas de gobierno generando oportunidades que contribuyan a la descentralización de un esquema de solución y operación entorno a las soluciones habitacionales del país, que, de la mano y priorización de pactos sociales, acuerdos económicos y las formas de trabajo, producción social y cultural de los sectores populares, públicos, solidarios y privados, permita la generación de alianzas público-populares, entre entidades territoriales y demás actores privados para el fortalecimiento de iniciativas productivas, la diversidad de soluciones en materia habitacional, la gobernanza territorial, el despliegue del estado social de derecho en el marco de procesos mancomunados de construcción social del hábitat y la dignificación de la vivienda urbana y rural.

Resaltando la importancia de generar y contribuir en el fortalecimiento de procesos de gestión social y territorial del hábitat desde esta línea estratégica, como parte del ejercicio corresponsable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda con los demás actores que intervienen en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las familias y viviendas del país. Se generan lineamientos y recomendaciones a tener en cuenta y promover en las diferentes fases para la materialización del programa por parte principalmente de los actores – gestores vinculados en la estructuración y ejecución de proyectos de mejoramiento en su relación con los territorios, demás actores económicos, sociales y comunitarios, así como con los hogares y familias potencialmente beneficiarias de las soluciones.

En este sentido "Cambia mi Casa", traza para su implementación tres esquemas de vinculación y operación de los cuales el esquema Asociativo y Público son objeto de este documento.

Esquema de asociación: Está dirigido a Entidades sin ánimo de lucro y Entidades territoriales y busca desarrollar alianzas con entidades que cuenten con la experiencia y capacidad para ejecutar proyectos de mejoramientos de vivienda, con el fin de financiar la ejecución de intervenciones para la población focalizada por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
Esquema Público: Está pensado para vincular a alcaldías y gobernaciones a nivel nacional donde El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de FONVIVIENDA y la contratación de patrimonios autónomos contratará y ejecutará mejoramientos de vivienda mediante la asignación de subsidios familiares de vivienda rurales o urbanos. Este esquema permitirá que se realicen intervenciones 100% subsidiadas, o intervenciones cofinanciadas con recursos de las entidades territoriales, según la categoría municipal.

### 9.3.2. Objetivo General

Definir las bases para la gestión social en el marco de "Cambia Mi Casa" desde sus

esquemas de Asociación y Público.

#### *9.3.2.1. Objetivos específicos*

6. Armonizar la gestión de los actores priorizados a fin de que las actividades a desarrollar generen una transformación de los medios de vida de la población no solo en el corto plazo, sino como proyecto de vida.

7. Promover del diálogo e involucramiento de las comunidades y líderes comunitarios de los municipios participantes en todo el desarrollo del programa.

8. Entregar información clara que contribuya a que los hogares beneficiarios transformen sus prácticas de cuidado doméstico de la vivienda una vez esta sea intervenida y reciba el mejoramiento.

9. Facilitar los procesos de atención, trámite y resolución de inquietudes, quejas, reclamos, y solicitudes de las comunidades en cada una de las fases de implementación del programa.

10. Contemplar los lineamientos y directrices de comunicaciones del MVCT para las actividades de socialización, información y relacionamiento.

### 9.3.3. Principios para la gestión social

La gestión social del hábitat involucra el reconocimiento y la diversificación de actores, formas y mecanismos para la participación, medios y recursos disponibles para la ejecución de alternativas de solución a las realidades territoriales en materia de habitabilidad y la asociación de actores que vinculan esfuerzos para la ejecución de esas soluciones a más territorios y poblaciones que viven en condiciones inadecuadas de vivienda.

Participación Comunitaria. Cada proceso que involucre la consecución de información debe contemplar como fuente primaria a la comunidad de las zonas viabilizadas para el desarrollo del programa.

Escalabilidad. Cada entidad cumple un papel importante en el logro de los objetivos y en la cobertura efectiva del programa. A la vez, que el programa pueda ser implementado por cualquier actor, sea este público, privado, no gubernamental, etc., es necesario que las comunidades sean focalizadas desde los procedimientos técnicos que se tienen para este fin.

Involucramiento institucional. La participación de la institucionalidad genera compromiso en la implementación de esta iniciativa, afianza la confianza de la ciudadanía y fortalece el relacionamiento de las comunidades sobre los municipios y

territorios.

Comunicación comunitaria. En el marco de los procesos de intervención social se hace necesario construir o fortalecer canales y acciones comunicativas de manera conjunta con los actores involucrados, de tal manera que se reconozcan formas diversas en el accionar comunicacional que enriquezcan, amplíen, fortalezcan la transparencia y legitimidad de la información que circula.

### 9.3.4. Enfoque diferencial y de género de la gestión social para los esquemas

El desarrollo de la línea estratégica de mejoras de vivienda incluye la participación de poblaciones vulneradas en el ejercicio vital de sus derechos como parte de su quehacer el entendimiento, respeto y gestión de acciones encaminadas al involucramiento. Las Mujeres, La Población Mayor, Personas con Discapacidad, Comunidades éticas, Población Víctima del Conflicto Armado y Población Víctima de Desplazamiento Forzado, hacen parte del énfasis que se ha realizado para el desarrollo del programa a través de su priorización en el decreto DECRETO 1077 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 0406 DE 2019 donde se estipula su participación en esta iniciativa.

Por ello y en el desarrollo de la línea estratégica de acuerdo a cada uno de los esquemas operativos, El MVCT establece su compromiso con estas comunidades desde el involucramiento de los actores priorizados hasta la entrega de la solución habitacional a partir de los siguientes lineamientos:

Informar a las poblaciones interesadas las bases de participación del programa con un lenguaje inclusivo que contemple las especificidades y diferencias de las comunidades en cada uno de sus contextos desde la socialización del programa hasta la entrega de la solución habitacional.

Hacer seguimiento al involucramiento de esta población en el Proceso de Postulación, Registro y asignación de subsidio desde el marco regulatorio de la Resolución 0406 de 2019, la Resolución 0069 de 2020 y demás actos administrativos que los modifiquen, subroguen o deroguen.

Asegurar que en la ejecución de las obras se definan prácticas de contratación paritarias para las mujeres en los diferentes cargos administrativos, técnicos, sociales y de obra.

Sensibilizar y capacitar en materia de género en la fase de obra como estrategia de mitigación de prácticas que refuercen las violencias basadas en género

Hacer seguimiento a la gestión de PQRS en materia de violencias basadas en género que incluya acoso laboral, riesgo psicosocial por alguna violencia ejercida hacia mujeres beneficiaras que deben gestionar los ejecutores, así como activación de las

rutas para la prevención y atención de este tipo de casos.

### 9.3.5. Enfoque étnico para gestión social del programa en suelo rural.

Implementar las acciones de Acompañamiento y Gestión Social con enfoque diferencial étnico, nos permite reconocer que las personas y poblaciones tienen diferencias en las necesidades, capacidades y oportunidades que deben ser tomadas en cuenta en la implementación del programa en suelo rural. Esto incluye llevar a cabo procesos inclusivos, equitativos y efectivos desde la Socialización de la iniciativa hasta la entrega de la solución habitacional, mediante procesos que promuevan y fortalezcan la participación comunitaria, que incluya un diálogo intercultural.

Enfatiza que, en atención a las especificidades de la población étnica a intervenir, respetando su autonomía, el proceso de focalización de potenciales beneficiarios para asignar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural está a cargo de cada una de las respectivas autoridades. Lo anterior se desarrolla, con base en lo estipulado por la Resolución No.0410 de 2021, que, plantea la posibilidad de que las comunidades étnicas que habiten en territorios colectivos o hagan parte de organizaciones rurales (sociales o productivas), puedan acceder a los subsidios de vivienda a través de un proceso de focalización poblacional comunitaria.

Dicho proceso se ajustará a las particularidades de estos grupos poblacionales y se realizará para facilitar la selección de potenciales beneficiarios. La estrategia se basa en el reconocimiento de las necesidades habitacionales por parte de la misma comunidad y las autoridades pertinentes, a través de un proceso participativo en el cual se realice la selección de beneficiarios, así como la caracterización de estos. La información primaria será recopilada por la misma comunidad y sistematizada en bases de datos, con el apoyo técnico de MVCT quién aportará los formatos y verificará la calidad de la información.
Nota 1: Si las comunidades étnicas se activan el procedimiento establecido en el Convenio 169 de 1989, ratificado por la Ley 21 de 1991 y reglamentado en la Directiva 010 de 2013, el ejecutor del proyecto deberá asumir el desarrollo integral social, económico y étnico del procedimiento como garantía a los derechos fundamentales.

Por ello y en el desarrollo de la línea estratégica de acuerdo a cada uno de los esquemas operativos, El MVCT establece su compromiso con estas comunidades desde el involucramiento de los actores priorizados hasta la entrega de la solución habitacional a partir de los siguientes lineamientos:

8. Identificar las comunidades étnicas: Se deben identificar las comunidades étnicas presentes en la zona donde se realiza el proyecto de vivienda rural. Esta identificación implica que la implementación de los lineamientos de acompañamiento y gestión social deben ser acorde a las particularidades de estas comunidades. Por lo tanto, es un proceso en el que se reconocen las prácticas culturales, la historia, tradiciones y quehaceres relacionados con las cosmovisiones

de los pueblos, y por lo tanto que estos elementos deben ser contemplados, incluidos y valorados en el proceso de acompañamiento y gestión social para el desarrollo de soluciones habitacionales.

9. Reconocer y respetar la diversidad: La implementación de proyectos de soluciones habitacionales debe identificar y respetar las diferencias culturales étnicas, con el fin de que los proyectos a desarrollar eviten condiciones de exclusión, estigmatización o marginamiento social.

10. Conocer las particularidades y necesidades de cada grupo: Para establecer las jornadas de diálogo, socialización y concertación adecuadas, es fundamental conocer las particularidades y necesidades de cada grupo identificado. Esto implica analizar aspectos como su organización, autoridades indígenas, cultura, idioma, creencias, usos y costumbres, condiciones de vida, entre otros, que permitan desarrollar acciones adecuadas en su relacionamiento con la comunidad.

11. Espacios de diálogo y concertación: Al interior de las diferentes comunidades étnicas hay unas maneras propias de coordinar y establecer el relacionamiento y el diálogo con los líderes y comunidades, en ese sentido, una vez identificadas las prácticas propias de las comunidades, es necesario suscribir dichas prácticas e identificar los líderes, gobernadores indígenas y demás figuras que permiten el acceso y la comunicación con las comunidades, identificar espacios físicos de reunión, horarios, y demás logística que al interior de dichas comunidades son importantes para establecer un diálogo de concertación y socialización.

12. Adaptar las estrategias y acciones del proceso de acompañamiento y gestión social: Una vez que se han identificado las particularidades y necesidades de cada comunidad, es necesario diseñar acciones inclusivas que tomen en cuenta las particularidades culturales de las comunidades étnicas involucradas. Esto puede implicar la adaptación de los procesos de acompañamiento y gestión social a las formas de organización propias de cada comunidad; lengua, creencias, usos y costumbres, y otras prácticas culturales de las comunidades.

13. Capacitación al equipo social: Es importante capacitar al equipo de gestión social que estará en diálogo con las comunidades en temas relacionados con diversidad étnica y cultural, para que puedan comprender y respetar las particularidades de las comunidades étnicas involucradas. Esto permitirá desarrollar una gestión social más efectiva y sostenible.

14. Monitorear las acciones de acompañamiento y gestión social con enfoque diferencial étnico: Es fundamental monitorear y evaluar el proceso de acompañamiento y gestión social para identificar si se están logrando los objetivos de manera efectiva y si se están aplicando los principios del enfoque diferencial. Esto permitirá ajustar las estrategias y acciones según sea necesario y garantizar que se estén brindando servicios y recursos de manera equitativa y diferencial.

## 9.3.6. Actividades sociales

### *9.3.6.1. Postulación y Registro.*

**Etapa de desarrollo:**

Una vez surtida la formalización del convenio interadministrativo.

**Actores responsables:**

Entidades Territoriales

**Actividades:**

Para llevar a cabo esta etapa, los Actores Priorizados deberán contemplar las siguientes acciones:

1. Presentar el cronograma de postulaciones con metas semanales para el logro final del tope de hogares necesarios para el número de mejoramientos a realizar según aplique.

2. Luego de establecer las metas de postulación, se debe realizar de 1 a 4 jornadas de postulación (según aplique) en los barrios, zonas, polígonos o veredas tanto en suelo rural como urbano donde se entregue información sobre el programa, se reciba documentación para la postulación y se resuelvan inquietudes.

3. Garantizar la existencia del punto de atención a la ciudadanía. Esto incluye: un lugar físico, horarios de atención, responsables, canales de comunicación (WhatsApp, línea telefónica, redes, etc.)

**Nota: En el desarrollo de la Postulación y Registro en zonas de dispersión el actor priorizado deberá garantizar la creación y acceso de canales virtuales para la atención a la ciudadanía de zonas rurales que no puedan acercarse al punto de atención presencial.**

4. Recibir, hacer seguimiento y cierre satisfactorio de las PQRS a través del formato social a través de los canales formales de atención a la ciudadanía con que cuentan, reportando de forma periódica el estado y la gestión adelantada en relación con el programa.

### *9.3.6.2. Ejecución de las Obras.*

**Etapa de desarrollo:**

Desde la preconstrucción/ diagnóstico de las viviendas hasta la entrega de la solución habitacional.

**Actores responsables:**

Equipo Contratista, Interventoría.

**Nota. Para el esquema público hará parte de la socialización que el ministerio realice al ejecutor una vez se cuente con acta de inicio.**

**Actividades:**

Presentar el plan de trabajo de la gestión social teniendo en cuenta la siguiente estructura:

**1. Paridad laboral.**
Debe garantizarse la contratación paritaria (50/50) de hombres y mujeres en los diferentes cargos administrativos, técnicos, sociales y de obra.

**2. Socialización.**
Definir el número de acercamientos con la comunidad interesada de los barrios, zonas, polígonos o veredas tanto en suelo rural como urbano distribuidas en tres momentos: Antes de inicio de las obras, durante las obras y al finalizar las obras. Esta actividad se desarrolla con el propósito de sensibilizar a los líderes y/o referentes comunitarios sobre su rol en la ejecución de las actividades de obra, así como informar sobre el desarrollo del programa a los hogares posibles beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

**3. Punto de atención a la ciudadanía.**
Definir los mecanismos de atención a la comunidad. Esto incluye un lugar físico, horarios de atención, responsables, canales de comunicación (WhatsApp, línea telefónica, redes, etc.).
Nota. En el desarrollo de las obras en zonas de dispersión el actor priorizado deberá garantizar la creación y acceso de canales virtuales para la atención a la ciudadanía de zonas rurales que no puedan acercarse al punto de atención presencial.

**4. Caracterización social.**
En el formato CARACTERIZACIÓN_FORT_ 1, se deberá realizar el registro de las condiciones psicosociales de los hogares objeto de los mejoramientos durante la visita de preconstrucción/diagnóstico de las viviendas.

**5. Bitácora Social.**
Llevar el registro periódico del acompañamiento específico por familia donde la jefatura del hogar pueda narrar desde inquietudes que tenga de las actividades de obra hasta la satisfacción por el mejoramiento realizado en su vivienda. (Se

recomienda hacerlo a través de cuadernos marcados por hogar con la identificación de la vivienda y la información general de la jefatura de hogar).

**6. Ruta de atención a casos especiales.**
Durante la ejecución de las obras se deberá recibir, atender y cerrar aquellos casos que puedan afectar la ejecución del recurso asignado a los hogares participante con relación a: fallecimientos, renuncias, imposibilidad médica, ventas, población privada de la libertad u otros casos que apliquen. Para ello deben seguir el documento anexo que describe el procedimiento y la casuística hasta el momento atendida.

**7. Armonización de las obras.**
Durante la ejecución de las obras se deberá acompañar a las cuadrillas de obra a través de espacios de formación, sensibilización, comunicación y seguimiento de las actividades, involucrando los siguientes ejes transversales: Violencias basadas en género, Lenguaje Inclusivo, Relacionamiento con los hogares, Calidad en los acabados, y salud y seguridad en el trabajo.

**8. Concertación comunitaria.**
Durante la ejecución de las obras se deberá recibir, documentar y cerrar a satisfacción aquellos casos que requieran procesos de mediación, es decir, aquellos aspectos que se presenten durante las obras que agoten las instancias vitales: pérdida de materiales por parte de los usuarios, vulneración a los derechos para cualquiera de los actores, daños a los mejoramientos por parte de los usuarios, la no satisfacción de las obras, entre otros). Dichas eventualidades requerirán del acompañamiento de la personería municipal como garante de derechos y como un actor neutral, así como de los equipos sociales del MVCT.

**9. Gestión de PQRS.**
Recibir, hacer seguimiento y cierre satisfactorio de las PQRS a través del formato social PQRS_FORT_2., así como documentar la gestión. Se deben incorporar algunas categorías de peticiones y atenciones que sean gestionadas y tramitadas en materia de violencias basadas en género que incluya acoso laboral, riesgo psicosocial por alguna violencia ejercida hacia mujeres beneficiaras, así como activar las rutas para la prevención y atención de este tipo de casos.

**10. Seguimiento y control.**
Los equipos sociales del contratista deberán realizar comités de seguimiento técnico y social a las obras (El número de comités será proporcional a los tiempos de ejecución de las obras) hasta la finalización de las actividades presentadas en el plan de trabajo de gestión social. El MVCT deberá ser invitado como actor activo en estos comités.

**11. Informes.**
Los equipos sociales del contratista deberán realizar informes documentales (El número de informes será proporcional a los tiempos de ejecución de las obras) hasta la finalización de las actividades presentadas en el plan de gestión social.

**Nota: El tiempo de implementación del plan de trabajo de gestión social será acorde a los periodos de ejecución y entrega de las obras desarrolladas, por lo cual estos deberán estar alineados con sus respectivas actividades, procedimientos y planes de ejecución de obra. En coherencia con esto, las actividades del plan de trabajo de gestión social definidas por los ejecutores y aprobadas por la supervisión y/o interventoría según el esquema.**

### *9.3.6.3. Garantía de los mejoramientos*

La comunidad beneficiaria deberá notificar a la interventoría o Entidad Territorial los por garantía que se presenten. El ejecutor deberá hacer el diligenciamiento del formato POSTVENTAS_FORT_3 y formalizarlo a través de correo electrónico en un plazo no mayor a tres (3) días después de recibido el caso.

La interventoría, deberá realizar la inspección de la vivienda teniendo en cuenta lo reportado en el formato para la validación de las actividades técnicas de garantía que deba realizar el ejecutor. Una vez sea notificado el ejecutor sobre las actividades a realizar, tendrá un plazo no mayor a ocho (8) días para la subsanación técnica de la garantía, la cual debe documentar. Con la realización de estas actividades, la interventoría, realizará la verificación final para el cierre de la garantía.

Nota. La interventoría determinará aquellos casos que sean considerados como postventas y que deberán ser atendidas.

Si el proyecto ya está finalizado y de acuerdo con el caso, se procederá a hacer efectiva las pólizas de cumplimiento expedidas en favor de la garantía de los mejoramientos. En esta fase del proyecto, es la Entidad Territorial la deberá notificar los casos que se presenten

Nota. Para da cumplimiento al proceso de garantía, se debe contemplar el artículo 16 de la LEY 1480 DE 2011 que expresa:
El productor o proveedor se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando demuestre que el defecto proviene de:

1. Fuerza mayor o caso fortuito;

2. El hecho de un tercero;

3. El uso indebido del bien por parte del consumidor, y que el consumidor no atendió las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía. El contenido del manual de instrucciones deberá estar acorde con la complejidad del producto. No se podrá alegar esta causal si no se ha suministrado manualmente instrucciones de instalación, uso o mantenimiento en castellano.

## 10. ANEXOS

Adicional a las condiciones definidas en el presente documento se anexan los documentos y formatos que definen los procedimientos particulares para las intervenciones de mejoramiento en zona urbana o rural.

**Postulación URBANO:**

1. Modelo de viabilización predios urbanos
2. Formato autodeclaración sana posesión
3. Video instructivo para la postulación de hogares en suelo urbano.
4. Manual de usuario,

**Postulación RURAL:**

5. Formato inscripción postulantes mejoramiento de vivienda rural
6. Certificación condiciones ambientales predio rural
7. Formato autodeclaración sana posesión
8. Guía de diagnóstico Integral
9. Manual de usuario.

Anexos Intervenciones de mejoramiento

10. Formato diagnóstico urbano
11. Formato diagnóstico rural
12. Formato acta de inicio
13. Bitácora de obra
14. Acta de recibo a satisfacción
15. Certificado de existencia
16. Formato PQR.
17. Formato Postventas.
18. Formato Delta de transporte
19. Formatos orientativos de Postulación

Otros Anexos:

- Plan Nacional de Construcción Vivienda Social Rural anexos A, B y C
- Anexo 2. Condiciones técnicas de obras locativas
- Anexo 3. Metodológico Esquema de Gestión Comunitaria