

MANUAL OPERATIVO

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA



En el marco del Decreto 0413 de 2025

Tabla de contenido

Capítulo 1. Presentación	3
Modalidades del Mejoramiento de Vivienda	4
Modalidad I: Gestión Social	5
Modalidad II: Gestión Particular con Alianza Comunitaria	6
Modalidad III: Gestión Asociada	6
Modalidad IV: Gestión Asociada Pública	7
Principios orientadores del programa	8
Capítulo 2. Generalidades.....	9
2.1. Características del Beneficiario.....	10
2.2. Priorización poblacional.....	12
Casos especiales	14
2.3. Condiciones de las intervenciones de mejoramiento	15
2.4. Valor del SFV en Mejoramiento.....	19
a. Incrementos Excepcionales	20
b. Estructuración del Subsidio de mejoramiento de vivienda	21
c. Consideraciones técnicas y ambientales.....	24
d. Enfoque ambiental y eficiencia en la construcción	25
e. Disposiciones normativas sobre licenciamiento.....	26
f. Diagnóstico Técnico y social de mejoramiento de vivienda	27
g. Garantía técnica del subsidio	28
2.5. Características técnicas, operativas y jurídicas para la selección de beneficiarios y gestores y/o ejecutores.....	28
2.6. Instrumentos Jurídicos.....	29
2.7. Esquemas de Supervisión e Interventoría	30
2.8. Obligaciones del Hogar.	31
Capítulo 3. Etapas del Programa	31
3.1. Etapa 1. Alistamiento	32
3.1.1. Definición de proyectos de Mejoramiento de Vivienda.....	34
3.1.2. Presentación de propuestas para la ejecución del proyecto	36
a. Viabilización de predios	37
3.1.3. Evaluación.....	38
a. Verificación en bases de datos oficiales	39
El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) realizará validaciones cruzadas con bases de datos oficiales para verificar el cumplimiento de las condiciones habilitantes. A continuación, se indican las verificaciones que se adelantarán:	39
b. Verificación de documentos adicionales requeridos:.....	39
Además de las validaciones automáticas en bases de datos, el MVCT verificará los siguientes documentos habilitantes presentados por el gestor del proyecto:	39
3.2. Etapa 2. Autorización y disponibilidad de cupos a los gestores.....	40
3.3. Etapa 3. Asignación del Subsidio	40
3.3.1. Asignación del subsidio	42

3.4.	Etapa 4. Preconstrucción	42
3.4.1.	Contratación de la supervisión y/o interventoría	42
3.4.2.	Socialización del programa y cronograma con los beneficiarios	43
3.4.3.	Elaboración y Aprobación del Proyecto Arquitectónico de Mejoramiento:	43
3.5.	Etapa 5. Ejecución	46
3.5.1.	Inicio de la ejecución.....	46
3.5.2.	Seguimiento técnico y supervisión.....	47
3.5.3.	Aprobación y recibo de productos para el pago parcial.	47
3.5.4.	Recibo a satisfacción del mejoramiento	48
3.6.	Etapa Cierre	48
3.6.1.	Legalización del subsidio.....	48
3.6.2.	Validación del expediente	49
3.6.3.	Liquidación del contrato o convenio	49
	Lineamientos documentales finales	49
3.6.3.1.	Giro del subsidio a cuentas de ahorro de los beneficiarios.....	50
	Notas adicionales sobre las condiciones del convenio con las entidades bancarias para el manejo de recursos del SFV.....	51
	Formas de pago:	51
	Constitución de garantías	53
3.6.3.2.	Exclusión, renuncia y sustitución del beneficiario	53
3.6.3.3.	Causales de rechazo de los hogares	54
3.6.3.4.	Perdida y Restitución del Subsidio	54
	Capítulo 4. Asistencia Técnica Integral	55
	Metodología	56
	Preliminar a la operación.....	57
	Actividades transversales	58
	El acompañamiento en las modalidades	59
	Tipo A: Acompañamiento y asistencia integral.....	59
	Tipo B: Acompañamiento de apoyo y seguimiento	60
	Tipo C: Seguimiento	60
	Fase 1: Alistamiento estratégico - <i>Durante la Etapa 1</i>	60
	Fase 2: Diagnóstico participativo - <i>Etapa 1</i>	61
	Fase 3: Diseño concertado - <i>Etapa 4</i>	61
	Fase 4: Implementación activa - <i>Etapa 5</i>	62
	Fase 5: Cierre participativo - <i>Etapa 6</i>	62

Capítulo 1. Presentación

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), con su programa de Mejoramiento de Vivienda Urbana y Rural, da respuesta a las propuestas que quedaron definidas en nuestro Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, por esto promueve intervenciones físicas y procesos organizativos orientados a mejorar las condiciones habitacionales, sanitarias, estructurales y de habitabilidad de las viviendas de los hogares más vulnerables del país, a partir del trabajo con las organizaciones sociales de base y con el ánimo de lograr que los hogares que nunca pudieron acceder al subsidio de mejoramiento en algunos casos por barreras administrativas y en otros, por falta de recursos o de apoyo técnico suficiente para elaborar una propuesta, ahora lo puedan lograr. Para cumplir este propósito, se expidió el Decreto 0413 de abril 3 de 2025 con el cual se generaron los siguientes cambios estructurales en el Programa:

1. Integra procesos sociales y comunitarios a través de cuatro formas de gestionar el subsidio denominadas modalidades, en las que se potencian las Alianzas Público-Privadas y participación activa de las organizaciones sociales, en el marco de nuestro PND y programa de Gobierno.
2. Posibilita la Autogestión y Autoconstrucción (Incluye a las personas naturales como gestores del programa)
3. Beneficia por primera vez en Colombia a los hogares que tengan asignado y no aplicado un subsidio familiar de vivienda sin legalizar, en la modalidad de mejoramiento, otorgado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, acorde artículo 4 de la ley 2079 de 2021.
4. Aumenta los topes de los subsidios que podrá otorgar Fonvivienda a los postulados que cumplan los requisitos, acorde a la disponibilidad de recursos. De 18 SMLMV se pasa a establecer montos diferenciales de acuerdo con los tipos de intervenciones, llegando en algunos casos hasta los 36 SMMLV.
5. Incorpora un enfoque ambiental fomentando el uso eficiente de los recursos a través de soluciones basadas en la naturaleza y en la economía circular, aprovechamiento de aguas lluvias y utilización de materiales y/o usos de la región.
6. Otorga un recurso diferencial para transporte en sitios de difícil acceso, así mismo, se reconocen las necesidades específicas para personas en condición de discapacidad y aumenta el subsidio en estos casos.

7. Promueve intervenciones que facilitan el trabajo doméstico y de cuidado al interior de la vivienda.
8. Beneficia a los firmantes del Acuerdo de Paz a través de organizaciones jurídicas en las que se hayan conformado y que hayan recibido bienes inmuebles por parte de la ANT o la Sociedad de Activos Especiales (SAE).
9. Potencia el mejoramiento de vivienda en la ruralidad como medida afirmativa reconociendo las particularidades territoriales y culturales.
10. Promueve la participación de maestros de obra, ferreteros y comercializadores de materiales de construcción.
11. Autoriza el desembolso del subsidio y el pago de las intervenciones por productos como forma de apalancar a las organizaciones sociales y comunitarias de base y el desarrollo del mejoramiento en caso de autogestión o de autoconstrucción.
12. Flexibiliza la presentación del Certificado de Tradición y Libertad por parte de los gestores o beneficiarios.
13. Adopta un concepto de asistencia técnica diferencial en la que se apoya de manera directa con los insumos y supervisión de acuerdo con la modalidad de mejoramiento que se desarrolle.

Modalidades del Mejoramiento de Vivienda

Ilustración 1 | Modalidades del mejoramiento de vivienda – Elaboración propia partir de Decreto 0413 de 2025



Modalidad I: Gestión Social

Esta modalidad está dirigida a proyectos que son ejecutados directamente por personas naturales, organizaciones sociales o comunitarias, organizaciones populares de vivienda o maestros de obra, mediante acciones colectivas que promueven la participación de actores locales y redes de economía popular.

Su enfoque principal es fortalecer el liderazgo comunitario y desarrollar capacidades locales, facilitando que las comunidades sean protagonistas del mejoramiento de sus viviendas.

Principales características:

- Promueve iniciativas autogestionadas desde organizaciones de base o personas naturales.
- Permite la ejecución de proyectos por actores locales, lo que fortalece la economía comunitaria.
- Requiere acompañamiento técnico y social continuo por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dentro de la Asistencia Técnica Integral - AIT.
- Posibilita que las intervenciones pueden ser desarrolladas por miembros capacitados de la comunidad, profesionales o maestros de obra con experiencia local.

Instrumentos de implementación:

Esta modalidad se desarrollará, especialmente a través de la expedición de una resolución de autorización y disponibilidad de cupos a los gestores para ser ejecutados acorde a las condiciones que Fonvivienda determine en los convenios solidarios, convenios o convenios de aportes, entre otros, según corresponda. Este instrumento jurídico determinará los mejoramientos que el gestor oferta y acredita estar en capacidad de ejecutar, previo acuerdo con cada beneficiario del subsidio y las condiciones de legalización por parte del beneficiario y su respectiva autorización de desembolso al ejecutor.

Modalidad II: Gestión Particular con Alianza Comunitaria

Proyectos gestionados y/o ejecutados por personas naturales o jurídicas con experiencia comprobada en la estructuración, financiación y ejecución de proyectos de construcción. En este esquema, el gestor presenta su capacidad para desarrollar los mejoramientos, previa concertación y acuerdo con los hogares beneficiarios del subsidio.

Adicionalmente, los ejecutores deben conformar alianzas con organizaciones sociales o comunitarias que actúen como gestores aliados, con el fin de fortalecer el vínculo territorial, promover la participación de las comunidades y asegurar el impacto social de los proyectos.

Principales características:

- El ejecutor principal debe contar con idoneidad, experiencia técnica y trayectoria administrativa verificable.
- La vinculación territorial se fortalece mediante alianzas con actores comunitarios locales.
- Se promueve la responsabilidad social empresarial en los territorios intervenidos.

Instrumento de implementación:

- Resolución de autorización y disponibilidad de cupos.
- Convenio de Asociación, en los casos en que participe una Entidad Sin Ánimo de Lucro (ESAL) y en los demás casos, a través del acuerdo de voluntades que corresponda conforme el ordenamiento jurídico vigente y aplicable

Modalidad III: Gestión Asociada

Esta modalidad parte de una iniciativa comunitaria que promueve el desarrollo local. La propuesta surge desde la comunidad misma, requiere de un gestor y/o ejecutor profesional para llevar a cabo las obras. El Ministerio brinda acompañamiento, asistencia técnica y supervisión para asegurar que el proyecto se ejecute correctamente.

Principales características:

- El proyecto nace a partir de una necesidad identificada por la comunidad, mediante una acción colectiva. No se requiere que la organización esté legalmente constituida.
- Los miembros del proceso social o comunitario participan de manera activa y articulada en cada una de las etapas de implementación del Programa de Mejoramiento de Vivienda.
- Se promueve el trabajo conjunto entre comunidad, entidades gestoras, ejecutoras y el Estado.
- Las soluciones están adaptadas a las realidades sociales, culturales y geográficas del territorio.
- Aunque el liderazgo es comunitario, la ejecución técnica debe estar a cargo de un ejecutor idóneo, con experiencia en estructuración, financiación y ejecución de proyectos de construcción.
- Fonvivienda y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) brindan acompañamiento integral, asistencia y supervisión técnica y administrativa durante todo el proceso, conforme a lo que se establezca en cada convocatoria.

Instrumento de implementación:

- Resolución autorización y disponibilidad de cupos.
- Convenio de Asociación, en los casos en que participe una Entidad Sin Ánimo de Lucro (ESAL) y en los demás casos, a través del acuerdo de voluntades que corresponda conforme el ordenamiento jurídico vigente y aplicable.

Modalidad IV: Gestión Asociada Pública

Esta modalidad se aplica a proyectos ejecutados de manera cofinanciada entre el Gobierno nacional, a través de Fonvivienda y entidades públicas, como alcaldías, gobernaciones u otras entidades estatales que, por su naturaleza, pueden desarrollar este tipo de iniciativas.

Su propósito es articular capacidades técnicas y financieras del nivel nacional y territorial para lograr un mayor impacto en los proyectos de mejoramiento de vivienda.

Principales características:

- Las entidades públicas, como alcaldías o gobernaciones, presentan a Fonvivienda la propuesta de manera conjunta con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, donde el ministerio aporta asistencia técnica.
- Existe una corresponsabilidad en la financiación del proyecto, lo que implica aportes de ambas partes, Fonvivienda y entidad formuladora del proyecto.
- Se promueve la planificación territorial y el fortalecimiento de la capacidad institucional en los territorios.

Instrumento de implementación:

Esta modalidad se desarrolla mediante Convenio y/o Contrato Interadministrativo, de acuerdo con lo establecido en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993,) al considerar que involucra exclusivamente a entidades públicas.

La gestión asociada de carácter público permite implementar las modalidades I, II y III, facilitando la articulación, colaboración y concurrencia institucional y la ejecución del programa desde el sector público a través de los Instrumentos jurídicos, formas de gestión y métodos constructivos estipulados en el presente Manual Operativo para la gestión social y comunitaria.

Nota: Los lineamientos establecidos en el presente Manual Operativo son de obligatorio cumplimiento por parte de Fonvivienda y los participantes en la modalidad de subsidio familiar de vivienda de mejoramiento. Los aspectos técnicos, jurídicos, financieros, sociales y poblacionales que no queden regulados podrán ser definidos en el marco de cada convocatoria o en cualquier otro Instrumento jurídico establecido en el presente Manual, se establecerán las condiciones técnicas, operativas y jurídicas para la postulación, manteniendo los enfoques y principios establecidos, así como lo estipulado en el Decreto 0413 del 3 de abril de 2025.

Principios orientadores del programa

- **Integralidad:** El mejoramiento habitacional se concibe como un proceso sistémico que articula dimensiones técnicas, sociales, culturales y ambientales, y fortalece

tanto la cohesión territorial como la construcción colectiva del hábitat.

- **Adaptabilidad:** El programa reconoce la diversidad territorial, climática y sociocultural como un valor y promueve soluciones contextualizadas, pertinentes y resilientes frente al cambio climático y las transformaciones sociales.
- **Corresponsabilidad:** Se establece una distribución equitativa de roles y compromisos entre hogares, comunidades, entidades públicas y actores técnicos, donde la apropiación local actúa como garantía de sostenibilidad.
- **Solidaridad:** La acción pública se orienta hacia la equidad mediante la articulación de esfuerzos institucionales, comunitarios y privados, con prioridad en los hogares en condición de vulnerabilidad.
- **Sustentabilidad:** El programa impulsa el uso eficiente de los recursos naturales e integra soluciones basadas en la naturaleza que conservan la biodiversidad y mitigan los impactos ambientales.
- **Transparencia:** El proceso garantiza el acceso claro y oportuno a la información, la trazabilidad de los recursos y la rendición de cuentas, generando confianza institucional y ciudadana.
- **Participación:** Las comunidades ejercen su derecho a incidir en las decisiones que afectan su entorno mediante una vinculación efectiva en la planificación, ejecución y evaluación de las intervenciones. Se promueve el fortalecimiento de capacidades y la gestión conjunta.

Capítulo 2. Generalidades

En el presente capítulo se abordarán las generalidades del programa de mejoramientos de vivienda, comenzando por la definición de las características del beneficiario, las de la intervención, el proceso de selección, contratación y financiación.

Posteriormente, se describen las distintas etapas operativas del programa, con el propósito de brindar claridad sobre la ruta de implementación para cada una de las cuatro modalidades de mejoramiento. Para ello, se establece una secuencia compuesta por seis (6) etapas, que abarcan desde el alistamiento inicial hasta el cierre del proceso.

2.1. Características del Beneficiario

Requisitos Generales

Podrán acceder al Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de mejoramiento los hogares que cumplan con las siguientes condiciones habilitantes:

a. Propiedad o posesión del inmueble a intervenir

- **Propietarios**

Ser propietarios del inmueble a mejorar, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda.

Para acreditar la propiedad del inmueble el hogar deberá notificar en el formulario el número de folio de matrícula inmobiliaria, y FONVIVIENDA deberá realizar la consulta de datos básicos del inmueble en la plataforma de Ventanilla Única de Registro - VUR, en caso de que las entidades territoriales o los gestores comunitarios postulen los hogares estas podrán presentar la consulta del VUR.

Nota: En todo caso, y en atención a su rol en la articulación territorial de los programas de vivienda, los municipios deberán brindar apoyo técnico y operativo a los gestores comunitarios para la consulta y validación del VUR. Esto incluye facilitar el acceso a las plataformas y soportes necesarios, especialmente en zonas con limitaciones tecnológicas o de conectividad. Este acompañamiento contribuirá a fortalecer la coordinación interinstitucional y a mejorar la eficiencia en la fase de identificación y selección de beneficiarios.

- **Poseedores**

Demostrar posesión del inmueble a mejorar con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio, para lo cual, en el evento de haber suma de posesiones, será plenamente válido demostrarla en la forma establecida por el Código Civil Colombiano.

Cuando se trate de poseedores, sobre el inmueble a mejorar no debe constar demanda de proceso reivindicatorio inscrita en contra de cualquiera de los miembros del hogar postulante, para lo cual debe consultarse en la Ventanilla Única de Registro VUR el Folio de Matricula Inmobiliaria del inmueble cuando se cuente con el mismo, que se adjuntará a los documentos aportados por parte del hogar. La posesión ininterrumpida, pacífica y quieta del inmueble, en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil, podrá acreditarse conforme lo señalado por la jurisprudencia o a través de alguno de los siguientes documentos:

- Escrito que se entenderá suscrito bajo la gravedad del juramento, en el que declare que ejerce la posesión regular del bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término mínimo de cinco (5) años, y que sobre el bien inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.
- Los demás documentos que sirvan como medio de prueba para demostrar la posesión material en la forma establecida en el artículo 981 del Código Civil, ley 1183 de 2008 o las demás normas que hagan sus veces. Para estos efectos, se podrán aportar, entre otros: pago de impuestos, contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental.

Así mismo, los municipios podrán apoyar a los gestores comunitarios y hogares poseedores para la recopilación, orientación jurídica básica y presentación adecuada de los documentos que acrediten la posesión material, especialmente en zonas rurales o en contextos de informalidad territorial, sin que ello implique asumir funciones notariales ni registrales.

En el caso de predios de mayor extensión, propiedad colectiva o usos rurales dispersos, se aceptará que el hogar beneficiario acredite posesión del lote específico o del espacio delimitado que ocupa y habita, dentro del marco normativo aplicable al régimen de propiedad colectiva o informalidad rural.

Nota: Aportados los documentos que acrediten la propiedad o posesión del inmueble, la consulta formal en la Ventanilla Única de Registro – VUR será responsabilidad exclusiva del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) a través de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social, en los términos del artículo 13 del Decreto ley 3571 de 2011, en concordancia con el

artículo 14 del Decreto Ley 555 de 2003 y las subdirecciones *Subsidio Familiar de Vivienda* (art. 14 *ibidem*) y *Subsidio y Ejecución de Vivienda Rural* (Art. 15 A *ibidem*), razón por la cual no se exigirá a los hogares beneficiarios ni a los gestores comunitarios la presentación del certificado de tradición o de consulta VUR como requisito obligatorio.

b. Clasificación en el SISBÉN IV o sistema equivalente

Para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de mejoramiento, los hogares deben estar clasificados en el SISBÉN IV dentro de los grupos A, B o C, lo que indica que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad o necesidad de apoyo social. Esta clasificación debe estar vigente al momento de la postulación y será uno de los requisitos básicos para participar en el programa.

En el caso de comunidades étnicas (como pueblos indígenas, afrocolombianos, raizales, palenqueros o Rom), no se exige contar con SISBÉN, siempre y cuando estén debidamente registradas ante el Ministerio del Interior, conforme a la normativa vigente. Sin embargo, tanto la clasificación en el SISBÉN como el registro étnico no reemplazan otros requisitos del programa: los hogares deben cumplir con todas las condiciones técnicas, jurídicas y sociales definidas en el marco normativo y operativo del Programa de Mejoramiento de Vivienda.

2.2. Priorización poblacional

De conformidad con lo establecido en el Decreto 0413 de 2025, el Programa de Mejoramiento de Vivienda deberá priorizar poblacional que garanticen la atención de los hogares con mayores condiciones de vulnerabilidad, bajo un enfoque diferencial, de género y de garantía de derechos. En ese sentido, se priorizará a las personas adultas mayores, mujeres cabeza de hogar pertenecientes a los estratos socioeconómicos más bajos, trabajadoras del sector informal, así como a madres comunitarias y madres sustitutas. Esta priorización reconoce las prácticas culturales de los hogares y las condiciones estructurales que afectan de manera desproporcionada a ciertos grupos poblacionales, especialmente en lo relacionado con el trabajo doméstico y de cuidado no remunerado.

Así mismo, se prioriza a las víctimas del conflicto armado en el marco de un enfoque de garantía de derechos, igualmente, se podrán vincular los pueblos étnicos, entre los que se incluyen los pueblos indígenas, las comunidades negras, afrodescendientes, raizales y palenqueras (NARP) y el pueblo Rrom mediante la respectiva postulación. En estos casos, la intervención deberá respetar sus formas de gobierno propio, los esquemas de propiedad colectiva del territorio, y promover mecanismos de diálogo y concertación que aseguren su participación efectiva en el diseño y ejecución de las soluciones habitacionales.

También se dará prioridad a las personas en condición de discapacidad, así como a sus cuidadores o asistentes personales no remunerados, cuando estos no cuenten con ingresos propios ni estén afiliados al régimen contributivo del Sistema de Seguridad Social. En concordancia con el artículo 12 de la Ley 2297 de 2023, estas personas deberán tener prelación en los procesos de inscripción a programas, proyectos y convocatorias que se deriven del presente programa.

De igual forma, se priorizará hogares con niños, niñas y adolescentes, así como a las personas mayores, en reconocimiento de su especial protección constitucional. Se incluye expresamente la población campesina, también reconocida como sujeto de especial protección, y cuya atención debe ser garantizada en todos los componentes del programa.

La aplicación de estos deberá incorporarse en cada etapa del proceso operativo del programa: Alistamiento, Autorización y disponibilidad de cupos, Asignación de Subsidios, Preconstrucción, Ejecución y Cierre. Para garantizar su efectividad, deberán implementarse acciones afirmativas, ajustes razonables, protocolos culturalmente pertinentes y cronogramas diferenciados cuando se justifique, de manera que se logre la materialización del enfoque diferencial y de género en todos los niveles del programa.

Para una adecuada implementación de esta priorización, se debe considerar el documento de *Focalización Territorial de los Proyectos*, donde se definen los lineamientos técnicos que orientan la priorización de intervenciones, con especial atención a los grupos poblacionales previamente identificados

Adicionalmente, se incluye una caracterización social que permite identificar los aspectos sociales y diferenciales que fundamentan dicha priorización, los cuales son

implementados durante la fase de alistamiento conforme a las etapas establecidas en el programa.

Casos especiales

a. Firmantes del Acuerdo de Paz

Las organizaciones jurídicas de firmantes que hayan recibido bienes inmuebles por parte de la Agencia Nacional de Tierras o la Sociedad de Activos Especiales, podrán postular al subsidio de mejoramiento en favor de sus asociados, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el Manual Operativo. Estas solicitudes deberán tener en cuenta las particularidades de la propiedad colectiva y los procesos de reincorporación.

b. Titulares de más de una vivienda

Excepcionalmente, podrán postularse al subsidio los hogares que sean o hayan sido propietarios o poseedores de más de una vivienda en los siguientes casos:

- Pérdida de la vivienda por imposibilidad de pago (Ley 546 de 1999, artículo 33).
- No haber recibido la vivienda o esta resultare afectada o destruida por causas no imputables a ellos.
- Viviendas afectadas o destruidas por desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, atentados terroristas o en el marco del conflicto armado interno.
- Viviendas ubicadas en zonas de riesgo físico o zonas de afectación por proyectos de interés nacional y/o estratégicos, conforme al artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 y normas concordantes.

c. Subsidios no legalizados – Minagricultura

Podrán ser beneficiarios los hogares que tengan asignado, pero no aplicado, un subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento otorgado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, aquellos beneficiarios que se acojan a las condiciones y modalidades definidas en el decreto 413 de 2025, el artículo 4 de la ley 2079 del 2021 y el presente Manual Operativo y la resolución que lo adopta.

Este procedimiento debe ser coordinado entre los ambos ministerios para evitar duplicidad del beneficio.

d. Enfoque diferencial y cultural

Se promoverán intervenciones que reconozcan las prácticas culturales y el trabajo de cuidado al interior del hogar, fomentando espacios habitacionales adecuados para personas con necesidades especiales, tales como personas mayores, niños, niñas y personas con discapacidad.

En el caso de comunidades étnicas, se deberán implementar protocolos específicos que reconozcan:

- Sus formas de organización y gobierno propio.
- Los esquemas de propiedad colectiva del territorio.
- El principio de participación efectiva en el diseño y ejecución de los proyectos.
- La adaptación de las soluciones habitacionales a sus prácticas culturales, sociales y territoriales.

2.3. Condiciones de las intervenciones de mejoramiento

En concordancia con el **Decreto 0413 de 2025**, el Programa de Mejoramiento de Vivienda adopta tres enfoques transversales que orientan las decisiones técnicas, sociales y operativas durante todas las etapas del proceso: formulación, diagnóstico, ejecución, seguimiento y cierre. Estos enfoques ambientales, territorial, y diferencial y de género, deben estar presentes no solo en los lineamientos estratégicos del programa, sino también en la práctica concreta durante la implementación de las obras.

A continuación, se presentan los enfoques de manera desarrollada y adaptada al contexto de intervención:

Ilustración 2 | Enfoques – Elaboración propia – Fuente Decreto 0413 de 2025.



Categorías y tipos de intervención

Tabla 1 | Categorización de las Intervenciones – Decreto 0413 de 2025

Categoría Mejoramiento	Tipo de Intervención	Descripción
A	Locativo	<p>Viviendas que solo requieren mejoras locativas y que no requieren licenciamiento. Se incluye cualquier intervención que tenga como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad, corrigiendo deficiencias constructivas y de materiales en pisos, paredes, acabados, cerramientos, mobiliario (sanitario y cocina), y en redes eléctricas, gas y/o hidrosanitarias, sin afectar la estructura portante, ni las características funcionales, formales y/o volumétricas de la vivienda. Además, se incluyen las adecuaciones que permitan el uso pleno de los espacios a personas con necesidades especiales de accesibilidad.</p> <p>Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de</p>

		aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.
B	Servicios Públicos	<p>Vivienda que requiere intervención que provinee y/o mejore el acceso a agua y saneamiento básico que permita mejorar las redes y conexiones intradomiciliarias, almacenamiento y/o recolección de aguas lluvias, áreas de aseo, disposición, sustitución y/o actualización de aparatos sanitarios y otros asociados a la provisión de servicios públicos, así como las mejoras que permitan un uso eficiente de recursos o la instalación de esquemas no convencionales. Estas intervenciones no requerirán licenciamiento.</p> <p>Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar intervenciones orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.</p>
C	Reducción de la vulnerabilidad	<p>Viviendas que requieren mejoras de la calidad estructural mediante intervenciones que incorporen el uso de elementos locativos de refuerzo que integren los elementos estructurales existentes de la vivienda incluida la cubierta, así como las obras que permitan adaptar las viviendas a la variabilidad climática. Esta modalidad no requiere la expedición de licencias.</p> <p>Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.</p>
D	Estructural	<p>Viviendas que requieren intervenciones orientadas a disminuir progresivamente la vulnerabilidad física de la vivienda frente a eventos de emergencia, construyendo y/o reforzando los elementos estructurales y no estructurales de la vivienda.</p> <p>Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.</p>
E	Modular	

		<p>Viviendas que, debido a las características espaciales, requieren ampliación o conformación de una unidad habitacional o de servicios, a través de módulos y/o construcción progresiva de los espacios que permitan mejorar la habitabilidad de la vivienda.</p> <p>Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.</p>
--	--	--

Notas adicionales:

Las intervenciones deberán concertarse con los hogares beneficiarios y validarse con el interventor y/o supervisor.

Se debe garantizar la inclusión de criterios de accesibilidad universal, pertinencia cultural, y adecuaciones para personas con movilidad reducida, campesinado, estándares de calidad para la atención de la primera infancia con madres comunitarias o comunidades étnicas, asegurando que las intervenciones sean seguras, funcionales y culturalmente apropiadas.

Las condiciones climáticas y territoriales deben orientar el tipo de intervención:

- **Lluvias frecuentes:** adecuación de cubiertas y sistemas de evacuación de aguas para mejorar la protección y durabilidad de las viviendas.
- **Déficit de acceso a acueducto:** implementación de sistemas de recolección y aprovechamiento de aguas lluvias como solución alternativa y complementaria.
- **Problemas de salubridad:** adecuación de baños, cocinas y redes sanitarias con el fin de garantizar condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.
- **Situaciones de hacinamiento:** adecuación de espacios internos, con el objetivo de mejorar la funcionalidad y habitabilidad de la vivienda.
- **Falta de ventilación e iluminación natural:** adecuación de vanos, ventanas y claraboyas, promoviendo confort térmico, eficiencia energética y salubridad

Se deberá contemplar en el marco de la economía circular, el uso eficiente de recursos y la instalación de esquemas no convencionales, la posibilidad de implementar el reúso

de aguas residuales provenientes de los aparatos sanitarios como lavamanos, lavaplatos y lavaderos, a través de la modificación de conexiones intradomiciliarias, así como las asociadas a la recolección, uso y aprovechamiento de las aguas lluvias. Esto para el caso en el que se cuente con la disponibilidad de sistema de acueducto donde se pueda llevar a cabo un análisis de alternativas para el reúso, en función de la disponibilidad de la oferta hídrica.

Por otra parte, se deberá tener en cuenta en términos de cambio climático, la - Guía de Estrategias de Sostenibilidad y Resiliencia para los Mejoramientos de Vivienda en Colombia- que se expidió por parte del MVCT en el 2023. Este vehículo reúne la gestión del cambio climático en mitigación y adaptación, bajo las dimensiones de eficiencia en agua, eficiencia energética, energías alternativas, materiales sostenibles y socioculturales.

2.4. Valor del SFV en Mejoramiento

El valor del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) en la modalidad de mejoramiento se define según los rangos establecidos en el Decreto 0413 de 2025 incorporados en el Decreto 1077 de 2015 o en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Estos rangos corresponden a los topes máximos asignables con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación, Banca Multilateral, Cooperación Internacional¹, u otro tipo de aportes.

La asignación del subsidio por parte de Fonvivienda depende de la categoría de intervención técnica, el tipo de zona (urbana o rural) y las condiciones logísticas del territorio.

A continuación, se presentan los valores máximos del SFV:

¹ En el caso en que los proyectos sean financiados con recursos de Banca Multilateral o Cooperación Internacional deberán aplicarse sin excepción las normas y disposiciones en materia de Gestión Ambiental y Social, así como las políticas anticorrupción establecidas por el/los prestatarios(s), donante(s) o el/los organismos(s) que aplique(n).

Ilustración 3 | Topes, categorías y tipos de intervención – Elaboración Propia Fuente: Decreto 013 de 2025.

				
A	B	C	D	E
Locativo	Servicios Públicos	Reducción de la vulnerabilidad	Estructural	Modular
Urbano 18 <small>SMLMV</small>	Urbano 10 <small>SMLMV</small>	Urbano 24 <small>SMLMV</small>	Urbano 36 <small>SMLMV</small>	Urbano 22 <small>SMLMV</small>
Rural 22 <small>SMLMV</small>	Rural 22 <small>SMLMV</small>	Rural 30 <small>SMLMV</small>	Rural 36 <small>SMLMV</small>	Rural 22 <small>SMLMV</small>

Estos montos corresponden a los topes máximos del valor total del subsidio y deberán reflejarse en el presupuesto y proyecto arquitectónico elaborado para cada caso. En ningún caso el valor asignado podrá ser superior al tope máximo estipulado por categoría, sin perjuicio del reconocimiento del incremento por transporte en zonas rurales de difícil acceso, el cual será adicional al subsidio básico y deberá justificarse debidamente con soporte técnico.

a. Incrementos Excepcionales

En zonas rurales de difícil acceso, donde los costos de transporte (Delta*) representan un obstáculo significativo, el programa contempla un incremento adicional destinado exclusivamente a cubrir dichos sobrecostos. Este incremento, otorgado por única vez, oscila entre uno (1) y ocho (8) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), previa verificación técnica realizada por la y/interventoría y/o supervisión, de acuerdo con los procedimientos del Manual Operativo del Programa.

* El DELTA corresponde al valor adicional al SFV, para cubrir los costos logísticos

de traslado de materiales. Aplica especialmente en proyectos rurales, por condiciones de ubicación geográfica, costos logísticos.

En los casos en que el valor total del mejoramiento supere el monto del Subsidio Familiar de Vivienda asignado, podrá contemplarse la figura del DELTA, entendida como el valor complementario requerido para cubrir el costo logístico de traslado de materiales. Este deberá justificarse en la etapa de alistamiento, antes de la asignación del subsidio, y posteriormente en los presupuestos de obra. La inclusión del DELTA no afecta la viabilidad del subsidio, siempre que esté justificado.

Así mismo, los mejoramientos que se realicen en los hogares conformados por una o más personas en situación de discapacidad con afectación a la movilidad, se podrá hacer un incremento de hasta 2 SMLMV que deben ser usados exclusivamente para garantizar las condiciones de accesibilidad al medio físico y funcionalidad al interior de la vivienda.

b. Estructuración del Subsidio de mejoramiento de vivienda

Con el propósito de garantizar el equilibrio entre la adecuada cobertura de los costos indirectos y la eficiencia en el uso de los recursos públicos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio define un parámetro técnico para estructurar presupuestos en los proyectos de mejoramiento de vivienda. Este lineamiento permite establecer un porcentaje máximo aplicable a la Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), que asegure la viabilidad técnica y financiera de las intervenciones, sin afectar la calidad ni los costos directos.

Si bien ni el Decreto 0413 de 2025 ni el Decreto 1077 de 2015 fijan porcentajes específicos para el AIU, en la presente Manual basada en buenas prácticas, experiencias previas y criterios de razonabilidad financiera se determinan pautas para su incorporación en las propuestas de ofertas de mejoramientos.

Definición:

En el contexto de los proyectos de mejoramiento de vivienda, el AIU es un porcentaje calculado sobre los costos directos de obra que permite reconocer los costos indirectos necesarios para su ejecución. El AIU comprende:

➤ **Administración (A):**

Incluye los costos asociados a la organización, planeación, dirección, control y seguimiento de la obra. Abarca gastos como oficinas, personal administrativo, seguros, servicios públicos, equipos de apoyo y demás costos generales necesarios para garantizar la adecuada gestión del contrato.

➤ **Imprevistos (I):**

Corresponde a la provisión destinada a cubrir eventualidades menores no previstas durante la ejecución del contrato. No incluye cambios de alcance ni incrementos significativos en el objeto contractual, sino ajustes razonables en cantidades de obra o situaciones menores propias de las condiciones del proyecto.

➤ **Utilidad (U):**

Representa la ganancia o beneficio legítimo del contratista o ejecutor, como retribución a su gestión empresarial y al riesgo asumido al ejecutar la obra.

Topes para el cálculo del AIU

El AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad) establece un margen técnico y financiero para los costos indirectos asociados a la ejecución de los proyectos de mejoramiento de vivienda. Los rangos definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para cada componente del AIU, el porcentaje máximo de AIU que se puede aplicar por cada vivienda será hasta el 19%, sumando los valores máximos de cada componente (10% para Administración, 4% para Imprevistos y 5% para Utilidad).

Excepciones justificadas: Se podrán reconocer de manera adicional al componente de Administración del AIU aquellos costos que no se encuentran incluidos dentro de este, como el valor de las pólizas exigidas para la ejecución del proyecto (por ejemplo, póliza de cumplimiento, calidad de obra, responsabilidad civil extracontractual, entre otras) y los impuestos a cargo del ejecutor (como IVA, estampillas, retenciones u otros).

Este reconocimiento procederá únicamente cuando se cuente con una justificación jurídica y financiera debidamente sustentada, que demuestre que dichos costos no pueden ser asumidos dentro del AIU sin afectar la viabilidad del Instrumento jurídico adoptado. La documentación soporte deberá presentarse de manera completa y oportuna, y será indispensable la aprobación previa y expresa por parte del Supervisor

o Interventor del proyecto.

Nota: Las pólizas deberán estar contempladas en los requerimientos del Instrumento jurídico o en los lineamientos definidos en el Manual Operativo. Su reconocimiento como excepción no exime al ejecutor de la obligación de contratarlas oportunamente previo al inicio de las obras.

Restricción sobre aplicación del AIU: El AIU no podrá calcularse ni aplicarse sobre el valor del alistamiento y proyecto arquitectónico.

Fórmula para el cálculo del AIU

El AIU se calcula sumando los tres componentes sobre el valor de los costos directos del contrato de obra:

$$\text{AIU} = A + I + U$$

Donde:

A = Porcentaje de Administración

I = Porcentaje de Imprevistos

U = Porcentaje de Utilidad

El valor monetario del AIU se determina así:

$$\text{Valor AIU} = (A+I+U) \times \text{Costos Directos}$$

Aplicación y Desembolso del AIU

- El AIU debe estar desglosado en el presupuesto desde la estructuración del proyecto y avalado por la supervisión o interventoría.
- En esquemas por productos o hitos, el AIU se reconocerá proporcionalmente conforme al avance físico-financiero.

Estructura del subsidio: Directos e Indirectos

En la legalización del subsidio de mejoramiento de vivienda, Fonvivienda aceptará los dos componentes principales para sustentar la ejecución de valor del subsidio y sus desembolsos: costos directos y costos indirectos (AIU). Esta distribución garantiza que los recursos se utilicen tanto en la ejecución de las intervenciones físicas como en la

gestión responsable del proyecto.

Tabla 2 | Estructura de costos del subsidio de mejoramiento de vivienda

Componente	Porcentaje del subsidio	Finalidad
Costos Directos	81%	Ejecución física del mejoramiento. valor del proyecto arquitectónico* valor Primera Etapa Alistamiento**
AIU (A + I + U)	19%	Administración, imprevistos y utilidad
Total	100%	Valor total del subsidio

* **Nota 1:** Dentro de los costos directos se debe incluir el valor del proyecto arquitectónico, el cual representa un porcentaje de hasta 1 salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV), según el tipo de intervención a realizar. Este valor está detallado en el Capítulo 2, numeral 2.8, subnumeral 2, y debe estar incluido dentro del presupuesto de obra.

** **Nota 2:** También se reconoce un valor dentro de los costos directos por las actividades de la etapa de alistamiento, que corresponde hasta el 22% de 1 SMLMV para zona urbana y hasta el 27% de 1 salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) para zona rural.

Justificación del tope del 19%

- **Eficiencia y proporcionalidad:** evita distorsiones en presupuestos y posibles sobre costos.
- **Equidad entre ejecutores:** permite ajustes por tipo de entidad y condiciones del entorno.
- **Sostenibilidad financiera:** asegura márgenes razonables sin comprometer recursos públicos.

Este parámetro técnico busca armonizar la ejecución de los proyectos con la gestión responsable de los recursos del subsidio, promoviendo calidad, eficiencia y control fiscal.

c. Consideraciones técnicas y ambientales

Compatibilidad entre categorías de intervención

Las categorías de intervención del Programa de Mejoramiento de Vivienda no son excluyentes entre sí. En consecuencia, es posible aplicar múltiples categorías de intervención en un mismo hogar beneficiario, siempre que exista correspondencia entre el diagnóstico técnico, la necesidad del hogar y el presupuesto disponible.

En caso de que confluyan una o más categorías de intervención en una misma solución de mejoramiento de vivienda, será el encargado de la revisión de los diagnósticos quien, a través de este vehículo, determinará cuál de los topes establecidos para las categorías involucradas le aplica, para lo cual deberá tener en cuenta:

- Porcentaje para intervenir por categorías con respecto al mejoramiento total. Con el objetivo de que aquella categoría con mayor preponderancia sea la que determine el tope aplicable.
- Valor asociado a las intervenciones por categoría

Lo anterior deberá ser aprobado por el MVCT.

d. Enfoque ambiental y eficiencia en la construcción

En el marco de las intervenciones del Programa, se deberá fomentar el uso eficiente de los recursos, mediante acciones que promuevan la adaptación al cambio climático e incorporen criterios de sostenibilidad ambiental. Entre estos criterios se incluyen, entre otros:

- **Eficiencia energética:** implementación de soluciones que optimicen el consumo de energía en la vivienda, como ventilación natural, iluminación eficiente y aislamiento térmico.
- **Recolección y aprovechamiento de aguas lluvias:** incorporación de sistemas que permitan capturar, almacenar y reutilizar el agua lluvia para usos no potables.
- **Uso de materiales con bajo impacto ambiental:** selección de insumos sostenibles, duraderos y de origen local, que reduzcan la huella ecológica de la intervención.
- **Enfoques de economía circular:** reutilizar materiales disponibles, gestionar

adecuadamente los residuos de obra, emplear insumos reciclados o de bajo impacto ambiental, y diseñar soluciones sostenibles y adaptables que contribuyan a una intervención eficiente y responsable con el entorno.

- **Manejo adecuado de residuos generados durante la ejecución del proyecto:** se deberá garantizar la separación, disposición y tratamiento responsable de los residuos, priorizando su reutilización o reciclaje en sitios definidos para tal fin, en cumplimiento de la normativa ambiental vigente. Estas acciones deben orientarse a la preservación de los ecosistemas y a la protección de las condiciones ambientales del entorno intervenido.

e. Disposiciones normativas sobre licenciamiento

Conforme a lo dispuesto en:

- El párrafo 6° del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, las intervenciones desarrolladas en el marco del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento **no requerirán licencia de construcción ni acto de reconocimiento.**

Nota: Esta normativa se complementa con la expedición del Decreto que reglamenta las condiciones especiales para la realización de intervenciones en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio que sean objeto de SFV conforme a lo establecido en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

- Los párrafos 1 y 2 del artículo 9 del Decreto 890 de 2017: no se requerirá licencia de construcción ni permiso de vertimientos para intervenciones en zona rural.

Así mismo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá emitir una nota aclaratoria o un oficio dirigido a las curadurías urbanas u oficinas de planeación, con el propósito de evitar bloqueos indebidos que obstaculicen la ejecución de los mejoramientos de vivienda en el territorio nacional.

f. Diagnóstico Técnico y social de mejoramiento de vivienda

El diagnóstico consiste en una inspección visual y una caracterización básica de la vivienda y del hogar, actividad a cargo del gestor, su objetivo es identificar de manera general las condiciones físicas de la vivienda y las condiciones sociales del hogar. No implica la elaboración de un proyecto arquitectónico, pero orienta el tipo de intervención requerida y permite recopilar información sobre el estado constructivo, la composición familiar y las condiciones diferenciales. Así mismo, cuando aplique, sirve como sustento para justificar la aplicación del delta de transporte o la necesidad de adecuaciones especiales para población con discapacidad, entre otros ajustes.

El diagnóstico debe integrar:

- **Componente técnico:** Visita técnica (inspección visual inicial), diligenciamiento de la ficha técnica que debe contener la información general de la vivienda, posible tipo de intervención y registros fotográficos.
- **Componente social:** Se debe realizar la caracterización social del hogar y/o núcleos familiares, la cual debe incluir como mínimo: número de personas que conforman el hogar, sexo, edades, nivel educativo, ocupación, nivel del Sisbén, principal fuente de ingresos y pertenencia a población con enfoque diferencial (personas con discapacidad, poblaciones étnicas —indígenas, negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras y Rrom, mujeres cabeza de hogar, madres comunitarias, madres sustitutas, población campesina, personas víctimas del conflicto armado, personas pertenecientes a los sectores LGBTIQ+, personas trans, entre otras.

Nota: Las comunidades étnicas que se acojan y postulen al subsidio reglamentado en el Decreto 413 de 2025, deberán indicar a qué pueblo pertenecen. En el caso de pueblos indígenas y resguardos, se debe especificar la comunidad a la cual pertenecen, conforme a la información registrada ante el Ministerio del Interior y el Registro Único de Organizaciones, requisito que aplica igualmente para las poblaciones negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras o Rom.

Estos dos componentes deben ser aportados como requisito para participar en convocatorias u otros Instrumentos jurídicos establecidos en el presente manual.

g. Garantía técnica del subsidio

- El valor del subsidio debe cubrir el 100% del proyecto arquitectónico concertado, sin sobrepasar los límites establecidos en las normas reglamentarias del MVCT.
- No se podrán exigir a los hogares construcciones previas o complementarias como condición para la ejecución de las obras por parte del gestor.
- Las condiciones de calidad de las obras deberán ser garantizadas mediante las respectivas pólizas, incluyendo de manera explícita la responsabilidad del ejecutor frente a posibles observaciones posteriores a la entrega, relacionadas con defectos de ejecución u otras situaciones que afecten el adecuado funcionamiento de las intervenciones realizadas.

2.5. Características técnicas, operativas y jurídicas para la selección de beneficiarios y gestores y/o ejecutores.

El proceso de selección de los proyectos y la financiación del Programa de Mejoramiento de Vivienda estará definido por Fonvivienda, en el marco de cada convocatoria o mediante cualquier otro instrumento jurídico establecido en el presente manual, para ser ejecutado conforme las facultades previstas en los artículos 3, 6, 8 y 12 del Decreto ley 555 de 2003 y demás normas aplicables, para lo cual contará con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, principalmente a través de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social, en los términos del artículo 14 ibidem.

En cada caso, se establecerán las condiciones técnicas, operativas y jurídicas para la postulación, así como los criterios de evaluación y selección de los gestores y/o ejecutores del programa. Estos criterios incluyen aspectos técnicos, jurídicos, sociales y financieros, y estarán claramente definidos previamente. Todos los criterios deben alinearse con los principios de eficiencia operativa, equidad territorial, idoneidad técnica, sostenibilidad institucional y coherencia con las políticas públicas.

Adicionalmente, el Ministerio podrá solicitar a Fonvivienda incorporar elementos de priorización relacionados con la articulación a cadenas locales de producción, distribución y comercialización de insumos para la construcción, como estrategia para fortalecer el desarrollo territorial y generar empleo local.

Teniendo en cuenta la diversidad de contextos territoriales y poblacionales que atiende el programa, los criterios de selección podrán ajustarse o complementarse en cada convocatoria o mediante cualquier otro Instrumento jurídico establecido, siempre que se mantengan los estándares mínimos de idoneidad establecidos en el Manual. Este enfoque flexible busca garantizar la adaptabilidad normativa y operativa, facilitar la implementación territorial y promover la transparencia y equidad en la selección de los ejecutores.

2.6. Instrumentos Jurídicos

Mecanismo mediante el cual se ejecutan las intervenciones del Programa de Mejoramiento de Vivienda, sin importar la modalidad aplicada.

Para estos efectos, Fonvivienda acorde al Decreto ley 555 de 2003 y demás normas concordantes, podrá hacer uso de los siguientes Instrumentos jurídicos:

- a. **Contratos o Convenios Interadministrativos**, de conformidad con el *Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993)* y demás normas que la modifiquen o complementen) y ley 489 de 1998 cuando aplique
- b. **Convenios de Asociación**, según lo dispuesto en el *Decreto 092 de 2017*.
- c. **Convenios de Aportes**, serán aplicables conforme a la **Ley 489 de 1998**, en su artículo 95, cuando se trate de convenios con organizaciones sin ánimo de lucro para el cumplimiento de funciones públicas. En el caso de organizaciones comunales, aplicará lo dispuesto en la **Ley 2250 de 2022**. Su utilización deberá estar sujeta al tipo de entidad ejecutora y la normativa específica que la rija.
- d. **Convenios Solidarios**, en los términos de la ley 2166 de 2021, según corresponda, o las normas que las modifiquen

En los casos en que se proceda con el giro anticipado del subsidio a cuentas de ahorros de los beneficiarios, Fonvivienda puede determinar en la resolución de autorización y disponibilidad de cupos para la ejecución del mejoramiento, la firma de contratos de obra entre los beneficiarios y su respectivo gestor. Este procedimiento estará debidamente supervisado por Fonvivienda o su operador y seguirá las etapas establecidas de manera general en este Manual.

Igualmente, procede la **asignación directa de cupos**, en cumplimiento de una **orden judicial** que así lo determine.

Ilustración 4 | Instrumentos jurídicos según modalidades – Elaboración Propia

Modalidad	Instrumento Jurídico
1 Gestión Social	Resolución de autorización y disponibilidad de cupos, Convenio Solidario, Convenio o Contrato interadministrativos, Convenio de Aportes
2 Gestión particular con alianza comunitaria	Resolución de autorización y disponibilidad de cupos o Convenio de Asociación
3 Gestión Asociada	Resolución de autorización y disponibilidad de cupos o Convenio de Asociación
4 Gestión Asociada Pública	Convenios y/o contratos interadministrativos

2.7. Esquemas de Supervisión e Interventoría

De acuerdo con las modalidades de intervención seleccionadas se diseñará el esquema de supervisión aplicable al proceso de mejoramiento. Este esquema deberá garantizar el seguimiento técnico, administrativo y financiero de las actuaciones, conforme a lo establecido por la normatividad vigente en materia de contratación pública, incluyendo la Ley 1474 de 2011 y demás disposiciones complementarias. La definición del esquema permitirá identificar si el control será ejercido mediante supervisión directa por parte del Ministerio o mediante interventoría contratada según el tipo de Instrumento jurídico suscrito (convenio, contrato, etc.). Las funciones de supervisión podrán contar con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, principalmente a través de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social y sus subdirecciones, en los términos del artículo 14 del Decreto ley 555 de 2003

Tabla 3 | Responsables supervisión e interventoría

Modalidad	Responsable Supervisión	Responsable Interventoría
Modalidad I, II y III	Fonvivienda - MVCT	N/A
Modalidad IV	Fonvivienda - MVCT	Ente Territorial

2.8. Obligaciones del Hogar.

El beneficiario estará obligado, a:

- Aportar a la entidad información veraz y consistente con la cual se fundamente su vinculación al proyecto.
- Asistir a las actividades de socialización desarrolladas en el marco de los proyectos de mejoramiento de vivienda.
- Participar de manera activa en las diferentes etapas del proyecto, para lo cual deberá estar presto a los requerimientos de la entidad, gestor o ejecutor, supervisor o interventoría.
- Permitir el acceso a las viviendas para la ejecución de las intervenciones de mejoramiento.

El no cumplimiento de estas obligaciones dará lugar a lo dispuesto en la Etapa 3, numeral 3.3.2.2. Exclusión, renuncia y sustitución del beneficiario, del presente Manual Operativo.

Capítulo 3. Etapas del Programa

El programa de Mejoramiento de Vivienda se estructura en seis (6) etapas, las cuales abarcan todo el ciclo operativo del desarrollo del proyecto y asignación del subsidio. Están transversalizadas por la Asistencia Técnica Integral (ATI), de manera diferencial según la modalidad, en cada etapa intervendrá el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda acorde a sus funciones.

Dentro de la planeación general de los proyectos se deberán contemplar acciones de participación social y comunitaria, que garantice el involucramiento de gestores, beneficiarios y economía local, en el desarrollo de las actividades del proceso.

En este ciclo, se implementará la **Asistencia Técnica Integral - ATI**, que contempla la asistencia técnica orientada a comunidades, y que se desarrollará de forma transversal y diferenciada en cada una de las etapas del proceso. La ATI no se limita a la capacitación o asesoría puntual, sino que se concibe como un proceso continuo de acompañamiento técnico, social y organizativo, enmarcado en principios de gestión comunitaria, sostenibilidad y fortalecimiento de capacidades locales.

En ese sentido, se prevé el despliegue de mecanismos específicos de asistencia técnica según el momento del ciclo: durante el alistamiento (para preparación normativa e institucional), durante la postulación (para facilitar el diligenciamiento de requisitos), durante la ejecución (para el soporte técnico de las intervenciones) y durante el cierre (para apoyar la legalización, certificación y evaluación del proceso).

Ilustración 5 | Etapas del programa – Elaboración Propia



3.1. Etapa 1. Alistamiento

Esta etapa corresponde a la fase inicial del proceso, en la cual se definen los mecanismos de acceso al Programa de Mejoramiento de Vivienda, se estructuran los Instrumentos jurídicos que habilitan su implementación, y se seleccionan los gestores o ejecutores encargados de llevar a cabo los proyectos. Durante esta etapa también se recopilan y analizan los listados de hogares potenciales (caracterización social), diagnósticos técnicos (fichas técnicas), certificaciones de viabilidad o ambientales según corresponda y la documentación de los gestores. Todo esto permite que, una vez finalizada la etapa, se puedan habilitar hogares y asignar subsidios antes de la firma contractual, lo que mejora la eficiencia operativa del Programa.

Líneas de acceso al Programa:

El Programa contempla cuatro mecanismos principales para iniciar procesos de mejoramiento de vivienda, los cuales constituyen las vías de ingreso al ciclo operativo. Cada línea debe regirse por los criterios técnicos, operativos y jurídicos establecidos en el presente Manual:

- **Proyectos estratégicos:** Iniciativas aprobadas por el Ministerio en el marco de decisiones de política pública.
- **Convocatorias públicas:** Instrumentos abiertos de selección competitiva dirigidos a entidades territoriales, organizaciones sociales o gestores.
- **Cumplimiento de órdenes judiciales:** Procesos derivados de sentencias u órdenes emitidas por autoridades judiciales competentes, El MVCT y Fonvivienda, cumplirán dicha orden en el marco de la normativa aplicable y de acuerdo con la disponibilidad presupuestal vigente.
- **Cumplimiento de acuerdos sociales y mandatos legales especiales:** Compromisos adquiridos por el Gobierno Nacional en contextos de diálogo o concertación social con comunidades organizadas, o a mandatos legales que ordenan intervenciones específicas en vivienda. Esta línea de acceso se activa cuando existan actos normativos, acuerdos firmados o disposiciones legales que respalden la atención prioritaria de determinados territorios o poblaciones. Su implementación se realizará bajo los criterios y procedimientos establecidos en el presente Manual, y estará sujeta a evaluación de viabilidad técnica, jurídica y presupuestal.

En cumplimiento de los acuerdos sociales suscritos por el Gobierno Nacional con comunidades organizadas, el Programa contempla la posibilidad de activar procesos especiales de mejoramiento de vivienda cuando existan compromisos adquiridos en contextos de diálogo o concertación. Este tipo de implementación debe atender criterios de viabilidad técnica, jurídica y presupuestal, así como garantizar mecanismos de participación comunitaria y seguimiento institucional, conforme lo establece el presente Manual. Otros contextos que cuenten con actos normativos, mandatos legales o acuerdos sociales similares podrán activar esta línea bajo condiciones análogas. Para este caso, el manual operativo, podrá implementar Anexos puntuales, según se requiera.

3.1.1. Definición de proyectos de Mejoramiento de Vivienda

La definición de proyectos se realiza a través del Comité de Gestión Estratégica de Proyectos alrededor del Agua, instancia de articulación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), creada para coordinar las acciones relacionadas con el acceso al agua, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y rural, y las soluciones de vivienda. El objetivo es garantizar la intervención integral de los territorios priorizados, bajo criterios técnicos y de alineación con el Plan Nacional de Desarrollo.

a. Pasos del proceso de definición de proyectos a ejecutar:

- 1. Identificación de la iniciativa:** El Viceministerio de Vivienda identifica la necesidad de intervenir un territorio con proyectos de mejoramiento.
- 2. Articulación con la Dirección de Espacio Urbano y Ordenamiento Territorial:** Esta dirección, que ejerce la Secretaría Técnica del Comité, recibe la solicitud del Viceministerio para convocar la sesión correspondiente.
- 3. Convocatoria al Comité:** Se convoca oficialmente al Comité de Gestión Estratégica de Proyectos alrededor del Agua para la presentación y revisión de los proyectos.
- 4. Presentación del proyecto:** El proyecto es expuesto en sesión por el Viceministerio de Vivienda con el respectivo soporte técnico y operativo.
- 5. Definición del proyecto:** El Comité define el proyecto y lo incorpora en el portafolio de acciones estratégicas del MVCT, para su ejecución a través de Fonvivienda.

Una vez se definen los proyectos a ejecutar, Fonvivienda procederá a emitir la respectiva resolución de autorización y disponibilidad de cupos a los gestores, en este acto administrativo se establecerán: Las modalidades de mejoramiento, la disponibilidad presupuestal, los tiempos de implementación, los objetivos definidos y las demás acciones necesarias para el desarrollo de las diferentes etapas de los proyectos a implementar

b. Focalización y priorización

El Programa de Mejoramiento de Vivienda aplica criterios de focalización territorial

y priorización poblacional para asegurar que los subsidios se dirijan de manera prioritaria a los municipios y hogares que presentan mayores necesidades. Estos criterios permiten orientar los recursos de forma justa, eficiente y transparente, priorizando tanto los territorios con mayores rezagos en condiciones de habitabilidad, pobreza, acceso a servicios básicos y vulnerabilidad climática, como a los hogares con condiciones sociales críticas.

Para definir los municipios prioritarios, cada convocatoria o Instrumento jurídico definirá las condiciones específicas del proyecto, considerando variables como el Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), el déficit cualitativo de vivienda, la presencia de Territorios Especiales (PDET, zonas de reserva campesina, municipios categoría 5 y 6), el riesgo ambiental y climático, la capacidad de articulación institucional local, las metas de los planes de desarrollo y el enfoque diferencial que incluye a víctimas del conflicto, población étnica, personas con discapacidad, entre otros.

Estos lineamientos se aplican de forma sencilla, verificable y adaptada a cada contexto territorial, mediante convocatorias abiertas o instrumentos jurídicos definidos por el Ministerio, y se validan a través de formularios de inscripción, caracterización social y soportes técnicos del proyecto.

c. Divulgación y socialización

Una vez expedida la resolución de autorización y disponibilidad de cupos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) adelantará un proceso amplio y estratégico de divulgación a través de sus canales institucionales, en articulación con entidades territoriales, organizaciones sociales y comunitarias.

La estrategia de socialización incluirá, como mínimo, las siguientes acciones:

- Difusión pública de los requisitos, condiciones técnicas y operativas del Programa.
- Realización de jornadas de capacitación y orientación dirigidas a los actores interesados, incluyendo entidades ejecutoras, autoridades locales y organizaciones comunitarias.
- Emisión de un certificado de asistencia, el cual será requisito para la presentación

de propuestas, conforme a lo establecido en la Asistencia Técnica Integral (ATI) del Ministerio.

- Identificación y reporte de posibles barreras de acceso por parte de la población u organizaciones. En estos casos, el MVCT asumirá el proceso de articulación institucional con los municipios o entidades competentes, con el fin de facilitar la participación efectiva y equitativa.

3.1.2. Presentación de propuestas para la ejecución del proyecto

Las entidades territoriales, gestores sociales o personas naturales y jurídicas interesadas en aplicar al programa deberán presentar su propuesta ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), cumpliendo los términos establecidos para cada caso.

Las propuestas deben incluir como mínimo:

- **Carta de intención**, donde se exprese la necesidad de mejoramientos en un territorio específico, la población objetivo, las capacidades de ejecución y las fuentes de financiación identificadas que incluya acta de concertación con la comunidad.
- **Relación de los potenciales beneficiarios del subsidio**, que debe incluir propietario o poseedor con número de identificación, relación de los miembros del núcleo familiar con número de identificación.
- **Diagnóstico Técnico**, presentación de ficha Técnica, identificando carencias y definiendo la posible intervención.
- **Plano de ubicación** de los potenciales beneficiarios.
- **Caracterización social del Hogar y/o núcleos familiares**, que contenga como mínimo el número de personas que conforman el hogar, sexo, edades y ciclo de vida, nivel educativo, ocupación, información Sisbén, principal fuente de ingresos y pertenencia a población diferencial (personas con discapacidad, Poblaciones Étnicas “Indígenas, o Negros, Afrocolombianos, Raizales, Palenqueros, y RROM” madres mujeres cabeza de hogar familia, madres comunitarias, madres sustitutas, población campesina, personas víctimas del conflicto armado ,personas de los sectores LGBTIQ “Personas trans”, entre otros.
- **Documento que acredita la propiedad o posesión** de la vivienda.

- **Certificado de viabilidad o ambiental** según corresponda de cada uno de los predios presentados.
- **Certificado de asistencia socialización** de los términos y demás requisitos para el desarrollo del respectivo proyecto.
- **Relación de documentos y soportes requeridos**, conforme a los lineamientos y formatos definidos por el MVCT. El cumplimiento de los requisitos será condición para avanzar a la etapa de evaluación.

a. Viabilización de predios

Para garantizar la viabilidad legal, técnica y ambiental de los predios donde se encuentran ubicadas las viviendas a intervenir con el subsidio de mejoramiento, la entidad territorial, organización social o gestor deberá aportar una certificación de viabilidad o ambiental, la cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Requisitos mínimos de viabilidad del predio:

El predio debe cumplir con todos los siguientes criterios:

- **No estar ubicado en zonas de protección ambiental** ni en áreas de reserva de recursos naturales.
- **No estar ubicado en zonas de alto riesgo no mitigable**, conforme a lo definido en los estudios de riesgo del municipio.
- **Contar con disponibilidad de servicios públicos**, o en su defecto, con alternativas de auto prestación para zonas rurales (como acceso a agua potable o soluciones individuales de saneamiento).
- **Tener acceso a sistemas formales o alternativos de disposición de aguas servidas**, o viabilidad técnica para construir un sistema séptico.
- **No estar ubicado en zonas de reserva para obras públicas, espacio público o infraestructura básica** del nivel nacional, regional o municipal.
- **No estar ubicado en áreas no aptas para localización de vivienda**, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente o sus instrumentos complementarios.
- **Contar con avalúo catastral vigente**, cuyo valor no supere el límite establecido para una **Vivienda de Interés Social (VIS)**, según lo determine el ente territorial competente.

2. Requerimientos adicionales según el nivel de riesgo:

- **Zonas de amenaza media:** El uso del suelo debe ser coherente con lo permitido en el POT. Si se prevén cambios que puedan incrementar el nivel de riesgo, se deberán presentar estudios detallados, conforme al Decreto 1077 de 2015.
- **Zonas de amenaza alta o en condición de riesgo:** La entidad territorial debe presentar estudios técnicos que categoricen el nivel de riesgo y definan las medidas de mitigación correspondientes, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

3. Responsabilidades institucionales:

- **Entidad Territorial:** Responsable de certificar el uso del suelo, tratamientos urbanísticos, condiciones de riesgo, suelos de protección, zonificación, valor catastral y demás aspectos técnicos del predio.
- **Organización social o Gestor:** Responsable de gestionar y aportar la certificación de viabilidad técnica, legal y ambiental de cada predio, con base en las condiciones de amenaza, riesgo y normativa territorial vigente.

4. Consideraciones adicionales:

- **Consistencia con la VUR:** Si existen inconsistencias entre los datos registrados en la Ventanilla Única de Registro (VUR) y los datos aportados en la postulación, se podrán realizar consultas y gestiones ante las autoridades competentes para realizar las subsanaciones necesarias.

3.1.3. Evaluación

La Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social (DIVIS), o quien haga sus veces, será la encargada de evaluar las propuestas presentadas en el marco del Programa de Mejoramiento de Vivienda. Esta evaluación comprende la revisión del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y financieros, de acuerdo con los criterios establecidos previamente por MVCT, y conforme a lo señalado en el numeral 1.2 del Capítulo 3 de este Manual.

a. Verificación en bases de datos oficiales

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) realizará validaciones cruzadas con bases de datos oficiales para verificar el cumplimiento de las condiciones habilitantes. A continuación, se indican las verificaciones que se adelantarán:

Tabla 4 | condiciones habilitantes

Condición Habilitante	Mecanismo de Verificación
Documento de identidad vigente, del propietario o poseedor y documento de identidad de los miembros del núcleo familiar.	Registro en la Registraduría Nacional del Estado Civil.
No haber sido beneficiario de un Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) de adquisición.	Consulta en la Base Nacional de Subsidios, según la Ley 2079 de 2021 y Decreto 739 de 2021
No ser propietario de otra vivienda en el país (salvo excepciones)	Consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) de la Superintendencia de Notariado
Valor catastral no superior a tope VIS (excepto suelo rural)	IGAC o catastros descentralizados
Propiedad o posesión y habitabilidad.	Certificado de libertad o consulta VUR (para propietarios) Certificado de sana posesión o declaración jurada (para poseedores)

b. Verificación de documentos adicionales requeridos:

Además de las validaciones automáticas en bases de datos, el MVCT verificará los siguientes documentos habilitantes presentados por el gestor del proyecto:

Tabla 5 | condiciones habilitantes II

Condición Habilitante	Mecanismo de Verificación
Expresión formal de interés y necesidad	Carta de intención firmada, que incluya: <ul style="list-style-type: none"> • Necesidad de mejoramientos en el territorio • Población objetivo • Capacidades de ejecución • Fuentes de financiación identificadas • Acta de concertación con la comunidad

Identificación técnica de las intervenciones	Diagnóstico técnico y presentación de ficha técnica, con identificación de carencias por vivienda y selección de tipo de intervención
Localización geográfica de los potenciales beneficiarios	Plano de ubicación de los predios o viviendas identificadas
Identificación social y poblacional de los hogares	Formato de caracterización social del hogar y/o núcleos familiares, que incluya: <ul style="list-style-type: none"> • Número de personas por hogar • Sexo, edades, ciclo de vida • Nivel educativo, ocupación • Nivel del Sisbén • Fuente de ingresos • Pertenencia a población diferencial (personas con discapacidad, grupos étnicos, mujeres cabeza de hogar, LGBTIQ+, víctimas, población rural, etc.)
Viabilidad ambiental o técnica de intervención	Certificado de viabilidad técnica o ambiental emitido por la entidad competente para cada predio
Gestión responsable de los recursos	Carta de compromiso del gestor o ejecutor, en la que se exprese la voluntad de abrir y utilizar una cuenta bancaria exclusiva para el manejo de los recursos
Participación en proceso de socialización	Certificado de asistencia a las jornadas de socialización de la convocatoria o del Instrumento jurídico
Documentación completa conforme a lineamientos del MVCT	Relación completa de documentos y soportes requeridos, según formatos y condiciones definidos en la convocatoria o Instrumento jurídico del MVCT

Nota 1: El MVCT podrá solicitar aclaraciones o ajustes a la información presentada. Si no se responde dentro del plazo establecido en cada convocatoria, la propuesta podrá ser rechazada.

3.2. Etapa 2. Autorización y disponibilidad de cupos a los gestores

Una vez las iniciativas hayan sido declaradas viables, Fonvivienda procederá con la formalización de la asignación de cupos de subsidio en cada proyecto.

Una vez las iniciativas hayan sido declaradas viables, Fonvivienda procederá con la expedición de la resolución de autorización y disponibilidad de cupos en cada proyecto.

3.3. Etapa 3. Asignación del Subsidio

Esta etapa comprende el proceso mediante el cual los hogares que fueron validados como elegibles en la Etapa 1 y respecto de los cuales surtieron el proceso de la Etapa 2, pueden ser postulados formalmente al Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) en la modalidad de mejoramiento. A partir de la información registrada, y una vez verificada su integridad y cumplimiento, se avanzará con la habilitación y posterior asignación del subsidio a los hogares beneficiarios por parte de Fonvivienda.

Registro del beneficiario en el formulario de inscripción.

Una vez cargada toda la información y documentos en el sistema, este generará automáticamente un Formulario de Inscripción, el cual deberá:

- Ser firmado bajo gravedad de juramento por quien encabeza la asignación del Subsidio.
- Incluir huellas dactilares cuando aplique.
- Ser escaneado y cargado nuevamente en el sistema como requisito para completar la postulación.

Al firmar el formulario, el hogar:

- Manifiesta su voluntad de participar en el programa y recibir el subsidio.
- Autoriza expresamente la realización del diagnóstico técnico (fase de preconstrucción).
- Acepta las condiciones y compromisos establecidos por el programa.

Responsabilidades y advertencias

- El actor que postula al hogar (gestor, organización, etc.) es responsable de la veracidad y legalidad de la información cargada al sistema.
- En caso de falsedad documental o suplantación, el subsidio será restituible y se informará a las autoridades competentes, en concordancia con lo establecido en el artículo 403A del Código Penal, adicionado por la Ley 1474 de 2011.
- Se recomienda consultar el Manual de Registro del MVCT para mayor detalle sobre los formatos, soportes y procesos requeridos.

Finalmente, Los hogares que hayan sido correctamente postulados y se encuentren en

estado de “habilitados”, una vez superadas las validaciones y cruces de información correspondientes, serán aptos para avanzar a la siguiente subetapa de asignación

3.3.1. Asignación del subsidio

Una vez el hogar haya sido habilitado y se haya verificado la integridad de la información registrada, Fonvivienda realizará la asignación formal del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) mediante acto administrativo.

Esta asignación representa el reconocimiento oficial de los recursos otorgados al hogar para la ejecución del mejoramiento. El acto administrativo incluirá:

- El monto asignado del subsidio.
- Los datos del beneficiario.
- La modalidad de mejoramiento.
- Las condiciones técnicas y jurídicas del subsidio.
- Una vez asignado el subsidio, Fonvivienda podrá girar el 100% del valor a la cuenta de ahorro activa del beneficiario en una entidad financiera autorizada.

3.4. Etapa 4. Preconstrucción

La etapa de preconstrucción comprende el conjunto de actividades previas al inicio formal de las obras de mejoramiento de vivienda. Su objetivo es garantizar que todas las condiciones técnicas, sociales, jurídicas y financieras estén debidamente verificadas, y que los hogares beneficiarios comprendan y se comprometan activamente con el desarrollo del proyecto. Esta etapa es fundamental para asegurar que la ejecución se realice con calidad, pertinencia territorial y transparencia.

Esta etapa se compone de tres subetapas:

3.4.1. Contratación de la supervisión y/o interventoría

De acuerdo con la modalidad de mejoramiento y el alcance de los proyectos, se debe contratar un equipo de supervisión y/o interventoría que acompañe técnica, social y jurídicamente la ejecución de los mejoramientos.

Esta contratación será realizada por el operador fiduciario o por la entidad designada por Fonvivienda, conforme a los lineamientos del presente Manual. El equipo contratado será responsable de verificar en campo que las condiciones técnicas y sociales inicialmente proyectadas correspondan con la realidad de cada vivienda y su entorno, para estos efectos, Fonvivienda contará con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en los términos del artículo 14 del Decreto ley 555 de 2003.

El supervisor y/o interventor debe realizar visitas individuales a cada vivienda, con los siguientes propósitos:

- Verificar el estado físico del inmueble.
- Confirmar el cumplimiento de criterios técnicos, legales, financieros, ambientales y sociales.
- Revisar y aprobar el proyecto arquitectónico individual propuesto para cada vivienda, validando su coherencia con la categorización inicial y la modalidad de mejoramiento.

3.4.2. Socialización del programa y cronograma con los beneficiarios

Previo al inicio de las obras, el gestor del mejoramiento, con el acompañamiento técnico del MVCT o del equipo de supervisión o de interventoría, deberá adelantar jornadas de socialización con los hogares beneficiarios. El propósito es garantizar que cada hogar comprenda claramente el alcance del proyecto, los compromisos que adquiere, y se genere corresponsabilidad en el proceso.

Estas jornadas deben garantizar:

- Explicación clara sobre:
 - El alcance técnico del mejoramiento.
 - El cronograma general y particular de actividades por vivienda.
 - Los derechos y deberes de los beneficiarios.
- Firma del Acta de Compromiso por parte del beneficiario o su representante legal, como constancia de aceptación de las condiciones del programa.

3.4.3. Elaboración y Aprobación del Proyecto Arquitectónico de Mejoramiento:

Con base en la información recopilada, el gestor o ejecutor del mejoramiento deberá elaborar el **proyecto arquitectónico** para cada vivienda. Este debe ajustarse al tipo de intervención requerido y reflejar una propuesta técnica viable, eficiente y adaptada al entorno.

El proyecto deberá contener como mínimo:

- a. **Levantamiento esquemático de la vivienda:** Planos que incluyan dimensiones perimetrales, distribución de espacios interiores, disposición de puertas y ventanas (vanos), y alturas generales.
- b. **Detalle arquitectónico del área a intervenir:** Planimetría y altimetría en formato (.dwg o. cad), con identificación clara de la zona priorizada para la intervención. Debe acompañarse de un **registro fotográfico detallado**.
- c. **Revisión y actualización de la Caracterización social del hogar y/o núcleos familiares:** Incluye número de personas, edades, sexo, nivel educativo, ocupación, principal fuente de ingresos y características de enfoque diferencial (personas con discapacidad, poblaciones Étnicas “Indígenas, o Negros, Afrocolombianos, Raizales, Palenqueros, y RROM”, mujeres cabeza de hogar familia, madres comunitarias, madres sustitutas, población campesina, personas víctimas del conflicto armado ,personas de los sectores LGBTIQ “Personas trans”, entre otros). Solo aplica si se presenta un cambio de la caracterización inicial
- d. **Listado de insumos** como base para la elaboración del **Análisis de Precios Unitarios (APU)**, acompañado de sus respectivas cotizaciones.

En todo caso, el ejecutor deberá priorizar el uso de insumos y materiales propios de la región donde se desarrollan las intervenciones, procurando que estos reflejen la identidad cultural del territorio y reconozcan tanto las prácticas constructivas tradicionales como sus innovaciones. Esta medida contribuye al fortalecimiento del arraigo comunitario, reduce los costos asociados al transporte y adquisición de materiales, mejora la eficiencia en la ejecución de las obras y su confort climático. Así mismo, disminuye la huella de carbono y promueve una gestión ambientalmente responsable y sostenible, favoreciendo las condiciones de habitabilidad adecuadas para las familias beneficiarias.

- e. **Presupuesto detallado de obra por vivienda:** Desglosado conforme a la priorización técnica definida y la modalidad del mejoramiento. Este debe incorporar los siguientes componentes:
- **Costos directos:** materiales, mano de obra y transporte y valor costo proyecto arquitectónico (Sobre este valor no se podrá calcular ni aplicar el AIU (Administración, Imprevistos y Utilidad, conforme a lo señalado en la Estructuración del Subsidio de vivienda del presente Manual).
 - **Costos indirectos:** administración, imprevistos y utilidad (AIU). El presupuesto deberá seguir los lineamientos definidos para la Estructuración del Subsidio de Mejoramiento de Vivienda, establecidos en el presente Manual.
- f. **Cronograma de ejecución:** El plan debe detallar las fases de ejecución, tiempos estimados por actividad y por vivienda, así como el plazo total para la ejecución de los mejoramientos conforme al número de cupos asignados.

A continuación, se indica el valor máximo a pagar por el proyecto arquitectónico según el tipo de intervención, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) y en porcentaje del total del subsidio:

Tabla 6 | Porcentaje proyecto arquitectónico % máximo a pagar

PROYECTO ARQUITECTÓNICO				
Tipo de Intervención	No. SMLMV		% máximo a pagar	
	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL
Locativo	18	22	56%	67%
Servicios Públicos	10	22	67%	81%
Reducción de la Vulnerabilidad	24	30	79%	95%
Estructural	36	36	120%	133%
Modular	22	22	67%	74%

Nota: El proyecto arquitectónico debe elaborarse teniendo en cuenta la Guía de Estrategias de Sostenibilidad y Resiliencia para los Mejoramientos de Vivienda en Colombia (MVCT, 2023) y debe estar firmado por el beneficiario, el gestor, y supervisor o el interventor.

Este proyecto será revisado y aprobado por el equipo de supervisión y/o interventoría

antes del inicio de las obras.

3.5. Etapa 5. Ejecución

La etapa de ejecución comprende el desarrollo de las obras de mejoramiento por parte del ejecutor, bajo el seguimiento técnico, jurídico y social correspondiente. Esta etapa garantiza que las intervenciones se realicen conforme a los lineamientos establecidos y culmina con la entrega formal de las mejoras a cada hogar beneficiario.

Condición previa al inicio:

Antes de la firma del acta de inicio, se debe contar con:

- Contrato debidamente suscrito entre las partes (beneficiario y ejecutor, cuando fuera necesario)
- Póliza exigida que ampare los riesgos asociados a la ejecución del proyecto (cumplimiento, calidad de obra, responsabilidad civil, entre otras). (según aplique)

El cumplimiento de estos requisitos será verificado por el interventor o supervisor asignado, quien no podrá autorizar el inicio de las obras si estos documentos no están en firme y vigentes.

Inicio de la etapa:

La ejecución se inicia una vez el proyecto ha sido aprobado técnica y documentalmente por el interventor o supervisor (según aplique), conforme a las condiciones definidas en el contrato y los proyectos arquitectónicos.

3.5.1. Inicio de la ejecución

El proceso de ejecución se formaliza mediante la suscripción del acta de inicio entre el gestor y/o ejecutor, el hogar beneficiario y el interventor o supervisor (según aplique). Esta acta debe contener como mínimo:

- Fecha de inicio de las obras.

- Fecha estimada de terminación.
- Identificación del inmueble intervenido.
- Modalidad y tipo de mejoramiento.
- Valor del subsidio asignado.

Este documento constituye la base para el seguimiento contractual y permite ejercer un control efectivo sobre el cumplimiento de las actividades proyectadas.

3.5.2. Seguimiento técnico y supervisión

Durante la ejecución, el interventor y/o supervisor será responsable de:

- Realizar visitas periódicas de seguimiento.
- Verificar el avance físico de obra.
- Registrar evidencias fotográficas.
- Validar las cantidades ejecutadas frente al presupuesto aprobado.
- Garantizar que las intervenciones cumplan con los criterios de calidad establecidos en el programa.

Los informes elaborados por la supervisión servirán como soporte para autorizar el pago parcial y final del subsidio.

3.5.3. Aprobación y recibo de productos para el pago parcial.

Cuando proceda el pago parcial, el interventor o supervisor técnico avalará y recibirá a satisfacción los siguientes productos, previo a la autorización del primer desembolso:

- Proyecto arquitectónico del mejoramiento, incluyendo planos, presupuesto y cronograma avalado por el hogar, el gestor y el interventor.
- Evidencia de la existencia de materiales, con la expedición de facturas legalmente emitidas por el proveedor.
- Evidencia de la socialización comunitaria de cómo se desarrollarán todas las etapas del proyecto

Se podrá autorizar un **pago parcial de hasta 20%** del valor del subsidio, siempre que se cumplan los requisitos definidos en el apartado de “*Formas de pago*”.

El **pago final** correspondiente estará condicionado a la expedición del Certificado de Existencia y Habitabilidad del Mejoramiento.

3.5.4. Recibo a satisfacción del mejoramiento

Al finalizar las obras, se realizará una visita de verificación final por parte del interventor y/o supervisor, junto con el ejecutor y el beneficiario. Posteriormente, se suscribirá el acta de recibo a satisfacción, en la que se deja constancia de:

- La conformidad del beneficiario con las obras realizadas.
- El cumplimiento de los compromisos técnicos y contractuales por parte del gestor y/o ejecutor. Con base en esta visita se expedirá el Certificado de Existencia del Mejoramiento, documento suscrito por el gestor y/o ejecutor y el supervisor y/o interventor, el cual:
 - Acredita la terminación de las obras de conformidad con el proyecto arquitectónico y estructuración técnica aprobados.
 - De lo anterior se dejará evidencia fotográfica y documental de las mejoras implementadas.

Nota 1: En caso de identificarse observaciones durante la visita final, no se expedirá el certificado hasta tanto no se subsanen las observaciones dentro del plazo definido por el supervisor o interventor.

Nota 2: En caso de que el beneficiario se niegue a suscribir el acta de recibo, esta podrá ser firmada y validada por el supervisor y/o interventoría y el ejecutor. Esta validación se realizará con el fin de constatar la existencia de las obras y verificar la correcta ejecución de las actividades pactadas en el proyecto aprobado.

3.6. Etapa Cierre

Esta etapa marca la finalización del proceso de mejoramiento de vivienda, consolidando los resultados técnicos, administrativos y financieros de cada proyecto. Incluye los siguientes pasos:

3.6.1. Legalización del subsidio

El Subsidio Familiar de Vivienda se entenderá legalizado ante FONVIVIENDA con la expedición del Certificado de Existencia del Mejoramiento, debidamente firmado por las partes involucradas según el caso.

3.6.2. Validación del expediente

Para efectos de cierre administrativo, el expediente del proyecto deberá contar con los siguientes documentos:

- Acta de inicio de las obras.
- Acta de recibo a satisfacción del mejoramiento, firmada por el hogar beneficiario, el ejecutor y el supervisor o interventor.
- Soporte de entrega formal del mejoramiento al beneficiario.
- Informe final del proceso de supervisión y/o interventoría.
- Cualquier otro documento soporte requerido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, según convocatoria o modalidad.

3.6.3. Liquidación del contrato o convenio

Una vez finalizadas las obras y entregada toda la documentación requerida, Fonvivienda con el apoyo del Ministerio, emitirá paz y salvo a la entidad territorial, organización social, comunitaria, persona natural o jurídica ejecutora.

La liquidación del contrato o convenio se realizará conforme a la modalidad de intervención y en atención a la normatividad vigente que regule la contratación pública o los convenios solidarios o asociativos, según corresponda.

Lineamientos documentales finales

Los documentos requeridos en cada etapa serán especificados en las convocatorias emitidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o en cualquier otro Instrumento jurídico que defina las condiciones técnicas, operativas y jurídicas del Programa, conforme a lo establecido en el presente Manual Operativo.

3.6.3.1. Giro del subsidio a cuentas de ahorro de los beneficiarios

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

El desembolso de los recursos correspondientes al subsidio familiar de vivienda asignado a los hogares beneficiarios del Programa de Mejoramiento de Vivienda estará condicionado a la disponibilidad presupuestal, conforme a las apropiaciones vigentes.

Adicionalmente, el inciso segundo del artículo 6 de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, establece que la cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno nacional, en función de los recursos disponibles en el respectivo ejercicio fiscal.

Condiciones y requisitos para el giro:

1. **Convenios con entidades financieras:** Fonvivienda o su operador deberá suscribir convenios con entidades bancarias autorizadas, en los cuales se establecerán las condiciones técnicas, operativas y de seguridad para la administración de las cuentas, incluyendo restricciones de giro a favor de terceros y condiciones de rentabilidad.
2. **Giro luego de asignación formal:** El giro a la entidad financiera, se realizará una vez el subsidio haya sido asignado formalmente, mediante resolución de disponibilidad y asignación,
3. **Acreditación individual:** Una vez girados los recursos, la entidad financiera acreditará el valor correspondiente en la cuenta individual de cada hogar beneficiario, con todas las condiciones establecidas para su manejo.
4. **Desembolso al gestor:** Los recursos inmovilizados solo podrán ser desembolsados al gestor o ejecutor del proyecto cuando Fonvivienda o su operador lo autorice, previa verificación del cumplimiento de los requisitos técnicos y administrativos definidos, en este Manual y en la forma de pago.
5. **Reversión de recursos:** Si los recursos permanecen sin ejecutar durante seis (6) meses, retornarán automáticamente a Fonvivienda. Este plazo podrá extenderse hasta por seis (6) meses adicionales, previa justificación y aprobación de Fonvivienda o su operador.

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

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

Estos convenios deben contemplar:

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

Adicionalmente, el proceso de bancarización de los hogares beneficiarios será considerado un componente complementario del programa, orientado a su inclusión financiera. Esta actividad estará liderada por el hogar, con el acompañamiento del gestor y/o ejecutor, siguiendo los lineamientos definidos por el MVCT.

Formas de pago:

Las siguientes formas de pago aplican según la modalidad de ejecución y el tipo de Instrumento jurídico utilizado:

1. Pago contra existencia del mejoramiento (pago único):

Se realizará un único pago del 100% del valor del subsidio, una vez se presente el Certificado de Existencia y Habitabilidad del Mejoramiento, y se haya legalizado el subsidio de conformidad con lo establecido en el Manual Operativo.

2. Pago parcial

Se podrá realizar un pago parcial de hasta el 20% del valor del subsidio. El saldo

restante se pagará con la entrega final del mejoramiento, una vez se presente el Certificado de Existencia y Habitabilidad del Mejoramiento.

Aplica únicamente para la Modalidad I, Gestión Social.

Condiciones para la autorización del pago parcial

Se podrá autorizar un pago parcial de hasta 20% del valor del subsidio, con la entrega de los siguientes productos por parte del ejecutor y con la aprobación por parte del hogar beneficiario y del Supervisor o Interventor de los siguientes productos:

- a. **Proyecto arquitectónico:** Documento técnico individual que deberá incluir: un levantamiento esquemático de la vivienda, el detalle arquitectónico del área a intervenir, la caracterización social del hogar, el presupuesto desagregado según la modalidad de mejoramiento y el cronograma de ejecución de la obra.
- b. **Factura de compra de Materiales:** Se debe presentar una factura legalmente emitida por la compra de materiales. Esta se presume veraz, conforme al artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, sin perjuicio de las responsabilidades jurídicas en caso de falsedad o inconsistencias.
- c. **Socialización comunitaria del proyecto:** Se debe aportar evidencia de la reunión o actividad de socialización realizada con la comunidad beneficiaria, en la cual se expliquen:
 - Las características del proyecto.
 - El cronograma de ejecución.
 - La cobertura y número de hogares beneficiados.

3. Desembolso del saldo:

El valor restante del subsidio será desembolsado una vez se haya emitido el Certificado de Existencia y Habitabilidad del Mejoramiento y se haya legalizado el subsidio conforme a los lineamientos establecidos.

Matriz de riesgos

En los casos en que se utilice el esquema de pago parcial, el instrumento jurídico correspondiente deberá incluir una matriz de riesgos, que identifique:

- Capacidades técnicas y administrativas del gestor.
- Riesgos asociados a cronogramas, ejecución de recursos y transparencia.
- Requisitos de control y supervisión durante la ejecución.

La matriz deberá incorporar medidas de mitigación, mecanismos de seguimiento y responsables institucionales, garantizando así una gestión pública eficiente y participativa.

Constitución de garantías

Los ejecutores a cargo del desarrollo de los mejoramientos deberán constituir las pólizas y garantías que correspondan, conforme a los términos de ley y a lo establecido en el instrumento jurídico aplicable.

En los casos en que exista un contrato de obra entre el beneficiario y el ejecutor, este deberá estar amparado por una póliza que cubra, entre otros aspectos, el cumplimiento del contrato, la estabilidad y calidad de las obras ejecutadas, de conformidad con las condiciones y requisitos establecidos en el Instrumento jurídico correspondiente.

Estas garantías deben asegurar la atención de cualquier reclamación relacionada con defectos de ejecución u otras afectaciones que comprometan la funcionalidad y habitabilidad de la vivienda mejorada. Esta acción estará supervisada por Fonvivienda o su operador, contará con el acompañamiento y asistencia técnica del MVCT.

3.6.3.2. Exclusión, renuncia y sustitución del beneficiario

La exclusión, renuncia y sustitución de un hogar vinculado en el proyecto aprobado, deberá presentar ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con sus respectivos soportes, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. La solicitud de exclusión de un hogar puede ser presentada en cualquier momento,

cuando se advierta la existencia de circunstancias que, siendo imputables al hogar, impidan su ejecución.

2. El fallecimiento del jefe cabeza de hogar no genera la pérdida del subsidio, salvo que éstos renuncien voluntaria e irrevocablemente al subsidio. El cabeza de hogar fallecido podrá ser reemplazado en tal condición por el cónyuge o compañero o en su defecto por el hijo mayor de edad que comparta la misma unidad habitacional. Los menores de edad podrán continuar con la asignación del subsidio en nombre del representante de la persona designada como cabeza de hogar bajo la representación de patria potestad.
3. La renuncia voluntaria e irrevocable del subsidio debe ser expresada por escrito por parte del beneficiario del subsidio hasta antes del inicio de las obras en la vivienda.
4. Se podrá sustituir un hogar en las siguientes situaciones:
 - a. Cuando el beneficiario renuncie por escrito y de forma irrevocable al mejoramiento antes del inicio de las obras en la vivienda.
 - b. Cuando existan situaciones fácticas o legales, que hagan necesaria la sustitución.

3.6.3.3. Causales de rechazo de los hogares

Serán causales de rechazo de un hogar cuando se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1. Coincidencia con otro hogar del mismo núcleo familiar previamente postulado. En este caso, se aceptará únicamente la primera postulación registrada.
2. Que se adviertan inconsistencias que permitan inferir falsedad en la documentación presentada por el hogar para conseguir la aprobación de su vinculación, sin perjuicio de que deban ser puestas en conocimiento de la autoridad competente.
3. Que la causa de incumplimiento de las condiciones de asignación se genere por un hecho imputable al hogar beneficiario.
4. Sanción vigente conforme al artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

3.6.3.4. Pérdida y Restitución del Subsidio

La pérdida del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda ocurre cuando se comprueba falta de veracidad en la información suministrada por el hogar beneficiario, específicamente en el Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.1.1.7.13. Antes de proceder, se

solicitarán aclaraciones debidamente soportadas al hogar. Si no se presentan dentro del plazo establecido, o si persiste la causal, se revocará formalmente la asignación, y el hogar beneficiario deberá devolver el valor recibido. En caso de no cumplir con esta obligación, se podrán iniciar acciones legales o policivas para recuperar los recursos públicos.

Capítulo 4. Asistencia Técnica Integral - ATI

El Programa de Mejoramiento de Vivienda, orientado a incorporar nuevas formas de gestión del subsidio, promueve alianzas que articulan procesos sociales y comunitarios. En este marco, el Programa contempla el desarrollo de estrategias de acompañamiento específicas para cada modalidad, con el fin de fortalecer el relacionamiento entre los actores gestores, ejecutores y beneficiarios, garantizando su participación a lo largo de toda la operación del proyecto.

Cada una de las cuatro modalidades cuenta, durante las distintas etapas del ciclo operativo, con acciones de acompañamiento que buscan materializar mejoramientos con enfoque territorial, social, cultural, ambiental y de adaptación al cambio climático. Estas acciones no solo permiten la ejecución de obras físicas, sino que también promueven procesos sostenibles de transformación del hábitat.

En este sentido, el equipo Asistencia Técnica Integral (ATI) del Ministerio de Vivienda prestará apoyo a la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social, con el propósito de fortalecer la implementación del Programa, acompañar a los actores responsables en territorio y contribuir a la construcción participativa de soluciones habitacionales que respondan a las particularidades de cada contexto.

Ilustración 5 | Relación entre la operación de las modalidades y la Asistencia Técnica Integral – Elaboración Propia



En este sentido, se construye como base la Asistencia Técnica Integral, que implementa acciones diferenciadas que responden a las necesidades de cada modalidad en materia de acompañamiento y asistencia técnica, especialmente orientada a organizaciones sociales y comunidades. La estrategia supera la asistencia como una acción puntual, para darle lugar a comprender la asistencia como un proceso continuo que potencia el diálogo técnico, social y organizativo en función de los principios de integralidad, corresponsabilidad y participación.

La Asistencia Técnica Integral deberá incorporar protocolos específicos dirigidos a hogares pertenecientes a grupos poblacionales con enfoque diferencial, garantizando que los contenidos, tiempos, herramientas y formas de participación se adapten a sus contextos y necesidades, bajo una perspectiva interseccional.

Metodología

Para el desarrollo de la operación de las modalidades, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dispondrá de mecanismos específicos de acompañamiento en dos momentos: preliminar a la operación y, durante la operación, fortaleciendo capacidades técnicas, promoviendo la gestión y autogestión comunitaria, así como posicionando los enfoques territorial, ambiental, diferencial y de género.

De acuerdo con lo anterior, las partes interesadas en conocer el Programa de Mejoramiento de Vivienda, y que optan por ser gestoras en alguno de las modalidades, contarán con elementos que permitan una mayor comprensión y apropiación de los contenidos respecto a lo normativo, técnico, procedimental y en la ejecución de los proyectos.

Preliminar a la operación

En este momento el acompañamiento se centra en las subetapas señaladas en la Etapa 1 de Alistamiento, Presentación y Selección de Propuestas, la Asistencia Técnica Integral debe reforzar este proceso respecto a:

- Transmisión de información: divulgación del Programa mediante espacios virtuales, redes sociales, correos electrónicos, folletos, página web y piezas comunicativas.
- Transmisión de conocimiento: cursos, escuelas de intercambio de saberes, capacitaciones y generación de documentos guía.

El acompañamiento deberá desarrollarse de manera diferencial según cada modalidad, asegurando la socialización suficiente de la información en contextos urbanos, rurales, étnicos y comunitarios, particularmente a la población interesada en la modalidad I, y se articulará con las fases posteriores de operación del programa.

Este despliegue se ajusta a las características de cada convocatoria y contempla acciones específicas para orientar, asesorar y resolver inquietudes de las partes interesadas en hacer parte de las modalidades de gestión del programa, haciendo énfasis en los siguientes elementos:

- Política de vivienda y agua: Socialización y apropiación de los elementos centrales de la política de vivienda, agua, saneamiento básico y manejo de residuos
- Asistencia técnica diferencial: Acompañamiento integral y adaptativo de acompañamiento especializado, que combina el apoyo activo con la aplicación de conocimientos y métodos expertos para responder a las necesidades específicas de cada territorio y comunidad.

Lo anterior profundiza en conocimientos y prácticas alrededor de las dimensiones administrativas, financieras, técnicas, organizativas y de articulación con diferentes

sectores de la economía popular.

Durante la operación

En este momento el acompañamiento se aplicará de manera diferenciada según la modalidad de mejoramiento que se esté ejecutando en las propuestas seleccionadas. Este proceso de acompañamiento inicia con la publicación de los resultados y se mantiene hasta el cierre del proceso.

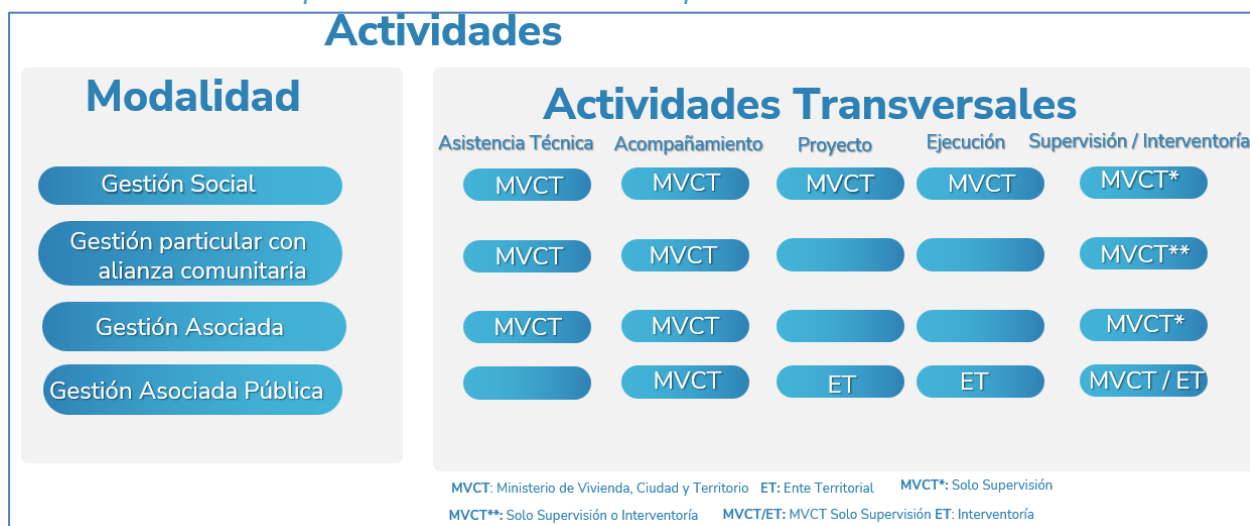
Durante el desarrollo de los proyectos, el acompañamiento se acoplará de manera diferencial a las etapas de la operación de las modalidades, a través de:

- Actividades transversales a la operación que fortalecen capacidades, garantizan la participación de comunidades y aseguran el seguimiento a las obras: 1) asistencia técnica, 2). acompañamiento, 3) estructuración, 4) ejecución y 5) supervisión/acompañamiento.
- Fases de acompañamiento integral, que, atendiendo los tres tipos para tal fin, se asocian de manera permanente al desarrollo de los proyectos: 1) alistamiento estratégico, 2) diagnóstico participativo, 3) diseño concertado, 4) implementación activa, y 5) cierre participativo. Todas estas fases asociadas a la generación de medidas de sustentabilidad social de las intervenciones.

Actividades trasversales

En esta medida, el relacionamiento entre las partes involucradas y el acompañamiento que brindará el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -de acuerdo con las condiciones para fortalecer la participación de las partes gestores- se detalla en la siguiente imagen:

Ilustración 6 | Relación del acompañamiento en las modalidades y las actividades transversales de la operación – Elaboración Propia



El Ministerio proporcionará el acompañamiento de acuerdo a las modalidades de mejoramiento, y en función de las actividades transversales a la operación del programa, de acuerdo con lo que señala el Decreto 413 de 2025.

El acompañamiento en las modalidades

De acuerdo con cada una de las modalidades, el Ministerio determinará el grado de acompañamiento según dos variables: el rol de los actores de cada modalidad (gestor, ejecutor y beneficiario) y las actividades transversales en la operación.}

En esta medida se establecen tres tipos de acompañamiento proporcionado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en las que se indican las actuaciones diferenciales para cada modalidad.

Tipo A: Acompañamiento y asistencia integral

Dirigida para aquellas personas naturales u organizaciones sociales o comunitarias de base, con una escala de intervención local, que requieran fortalecer capacidades técnicas, financieras, jurídicas, de administración y de operación, de cara al desarrollo de los proyectos presentados para su ejecución vía autogestión o autoconstrucción.

Tipo B: Acompañamiento de apoyo y seguimiento

Dirigido a organizaciones sociales, personas naturales, jurídicas y/o entidades territoriales con escala de intervención intermunicipal o intermedia, a través de las cuales se han generado alianzas populares–privadas y populares–públicas.

Este acompañamiento se destaca por la asistencia del Ministerio orientada a fortalecer la participación, las capacidades de gestión y la incidencia durante la operación, de la comunidad en la alianza con el gestor.

Tipo C: Seguimiento

Dirigido para aquellas personas naturales o jurídicas y entidades territoriales quienes, desde su naturaleza e interés propio, presentan la intención de ejecución de soluciones de mejoramiento a escala intermedia alta, de alcance intermunicipal, departamental, regional o nacional, con idoneidad y experiencia comprobada, al contar con las capacidades y recursos necesarios para el desarrollo de las diferentes fases del proyecto

Guía de acompañamiento

La guía contiene los elementos base de acompañamiento, el cual se compone de fases que se conectan de manera práctica con las etapas de la operación del programa, de manera que todo desarrollo de los proyectos contemple acciones de intervención física, que estén atravesadas por acciones orientadas a fortalecer las capacidades de las comunidades para mantener, replicar y posicionar los procesos de transformación, es decir, la sustentabilidad social del mejoramiento. A continuación, detallamos cada una de las fases y las herramientas asociadas:

Fase 1: Alistamiento estratégico - Durante la Etapa 1

Definición los mecanismos de acceso al Programa de Mejoramiento de Vivienda, se estructuran los Instrumentos jurídicos que habilitan su implementación, y se seleccionan los gestores o ejecutores encargados de llevar a cabo los proyectos.

Herramientas básicas:

- Ficha de focalización territorial con factores habilitantes
- Matriz de iniciativas comunitarias
- Convocatoria

Fase 2: Diagnóstico participativo - Etapa 1

Identificación del estado físico habitacional, la situación socioeconómica, las dinámicas organizativas y del entorno, así como otras variables, a través del uso de metodologías y herramientas participativas de gestión de la información, que permitan ir consolidando los elementos para posterior seguimiento.

Herramientas básicas:

- Formato diagnóstico técnico y social
- Formato de caracterización social
- Mapa de actores

Fase 3: Diseño concertado - Etapa 4

Diálogo para la construcción y definición conjunta de las soluciones de mejoramiento y los planes de ejecución según la modalidad de gestión (I a IV). Esta fase contempla metodologías y herramientas de participación para lograr consensos sobre las acciones a adelantar durante la etapa de ejecución, y las cuales deberán reposar en un Plan de Gestión Integral.

Herramientas básicas:

- Plantilla de co-creación
- Proyecto Arquitectónico
- Plan de Gestión Integral

Elaboración del proyecto arquitectónico de las soluciones de mejoramiento y los planes de ejecución según la modalidad de gestión (I a IV). Esta fase contempla la concertación conjunta de las intervenciones que se realizarán para lograr consensos sobre las acciones a adelantar durante la etapa de ejecución, y las cuales deberán reposar en un Plan de Gestión Integral.

Herramientas básicas:

- Plantilla de co-creación
- Proyecto Arquitectónico
- Plan de Gestión Integral

Fase 4: Implementación activa - Etapa 5

Ejecución de las intervenciones con participación de actores locales y activación de la economía local, en la que se adelantan acciones de seguimiento a las partes gestoras y ejecutoras, a través de las instancias y/o aplicación de herramientas de monitoreo y seguimiento.

Herramientas básicas:

- Bitácora de obra
- Formato de seguimiento técnico y social
- Planilla de avance mensual

Fase 5: Cierre participativo - Etapa 6

Validación de las obras y legalización del subsidio, en el que, a través del proceso continuo de seguimiento, se hace balance y retroalimentación a las partes participantes, de manera que se formalice el cierre exitoso de la intervención.

Herramientas básicas:

- Lista de verificación para el cierre
- Acta de entrega
- Encuesta de satisfacción
- Módulo fortalecimiento post obra

Anexos

Anexo 1: Focalización territorial de los proyectos

Anexo 2: Formatos: Ficha Diagnóstico, Formato caracterización Social, Modelo Formato Autodeclaración Sana Posesión

Anexo 3: Glosario