

RESOLUCIÓN NÚMERO 0099 DE 04 ABRIL 2025

"Por la cual se Adopta el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada en el marco de la Política de Vivienda Nueva de Interés Social Rural"

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 3 del artículo 8º del Decreto Ley 555 de 2003 y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.10.1.1.2.1. del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el numeral 3 del artículo 8º del Decreto Ley 555 de 2003, es función del Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA "3. *Dictar los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.*"

Que el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 dispuso que, a partir del año 2020, la formulación y ejecución de la política de vivienda rural se encuentra a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en consonancia con lo anterior, el parágrafo del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 estableció que a partir del año 2020 FONVIVIENDA administrará y ejecutará los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana y rural en los términos del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012.

El Gobierno nacional expidió el Decreto 1341 de 2020, por medio del cual se adicionó el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la Política Pública de Vivienda Rural.

Mediante Resolución 536 de 2020, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, fue adoptada la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural y la metodología de focalización de beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Rural. Asimismo, se reglamentó el Subsidio Familiar de Vivienda Rural en las modalidades de Vivienda Nueva de Interés Social Rural y Mejoramiento de Vivienda Rural y, el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda Rural para la población restituida.

El artículo 25 de la Resolución 725 de 2023, el cual adicionó el Título VI a la Resolución 536 de 2020 y, dispuso en el artículo 81, la responsabilidad en cabeza del Fondo Nacional de Vivienda "Fonvivienda" de establecer mediante manual operativo, la ejecución del subsidio familiar de vivienda bajo los esquemas de autoconstrucción y autogestión.

La política de vivienda y hábitat establecida en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", adoptado mediante la Ley 2294 de 2023, está centrada en garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna y asequible para la población colombiana mediante estrategias que involucren procesos de autogestión de vivienda en colaboración con organizaciones sociales y comunitarias, tanto en suelo urbano como en suelo rural.

En ese orden, el Manual Operativo es un documento que desarrolla lo dispuesto en

"Por la cual se Adopta el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada en el marco de la Política de Vivienda Nueva de Interés Social Rural"

Resolución 0725 de 2023, en lo que respecta a la modalidad de autogestión por construcción delegada para el desarrollo de proyectos de vivienda nueva en suelo rural.

Este Manual también busca materializar los propósitos establecidos en la Ley 2294 de 2023, teniendo en cuenta que la autogestión tiene por finalidad:

- ✓ Empoderar a las comunidades en desarrollo de soluciones habitacionales.
- ✓ Garantizar su participación activa en la gestión y desarrollo de las soluciones habitacionales, de acuerdo con los principios de la economía popular comunitaria (EPC) y solidaria.
- ✓ Promover la participación directa de las comunidades en la planeación, construcción, mantenimiento y sostenibilidad de sus viviendas, así como, la transparencia y eficiencia en el uso de los recursos.
- ✓ Establecer otras formas de desarrollo de soluciones habitacionales, diferentes a los procesos de adquisición por oferta y demanda.

Es necesario indicar en este Manual, que la autogestión por construcción delegada se enmarca en los procesos de diálogo adelantados por el Gobierno nacional, representado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT).

Este proceso se realizó con organizaciones comunitarias a través de instancias étnicas, comunidades o resguardos indígenas, consejos comunitarios de negros, afrocolombianos, raizales y palenqueros, asociaciones populares, asociaciones público populares, juntas de acción comunal, organizaciones no gubernamentales, agremiaciones, organizaciones populares de vivienda, organizaciones de mujeres, entre otros, legalmente constituidas, derivados de los escenarios de concertación del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, procesos de consulta previa, decisiones judiciales, compromisos e iniciativas de proyectos o proyectos estructurados de vivienda con avances técnicos y financieros.

Por estas razones el propósito del presente Manual es establecer los mecanismos operativos y de acompañamiento integral necesarios para materializar los procesos de manera coordinada con las organizaciones comunitarias interesadas, la postulación de los hogares que conforman la organización, asignar los subsidios y desarrollar mediante la modalidad de autogestión por construcción delegada la ejecución de las viviendas.

Para lograr este propósito, el Manual describe los criterios que deben cumplir los interesados en el esquema con el objetivo de dar confianza a los miembros de la organización. En ese orden, los procesos que se realizarán en la planificación, ejecución y seguimiento de los proyectos de vivienda de interés social rural, están encaminados a lograr el propósito de brindar una solución habitacional.

El Manual determina la forma cómo se utilizarán las herramientas técnicas desarrolladas por el MVCT en el marco de la política de vivienda en Colombia, al considerar que la vivienda es un medio para alcanzar el desarrollo territorial equilibrado, sostenible y equitativo, y no un producto en el que la vivienda es entendida como el fin último o una simple mercancía.

Resolución No. 0099 del 04 ABRIL 2025

"Por la cual se Adopta el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada en el marco de la Política de Vivienda Nueva de Interés Social Rural"

En esencia el Manual es una forma de incorporar el proceso de diálogo y participación en todo el ciclo de gestión de las soluciones habitacionales, en estas instancias o a través de otros mecanismos de convocatoria que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. La presente resolución tiene por objeto adoptar el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada Vivienda Nueva de Interés Social Rural de fecha 28 de marzo de 2025 formulado por el Fondo Nacional De Vivienda – FONVIVIENDA como una herramienta operativa para su implementación en el marco del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0725 de 2023 por medio de la cual se establecen Mecanismos operativos y de acompañamiento integral necesarios para materializar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) nueva en especie.

Artículo 2. IMPLEMENTACIÓN, MONITOREO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, realizar la implementación, monitoreo, seguimiento y evaluación del Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada Vivienda Nueva de Interés Social Rural.

Artículo 3. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación

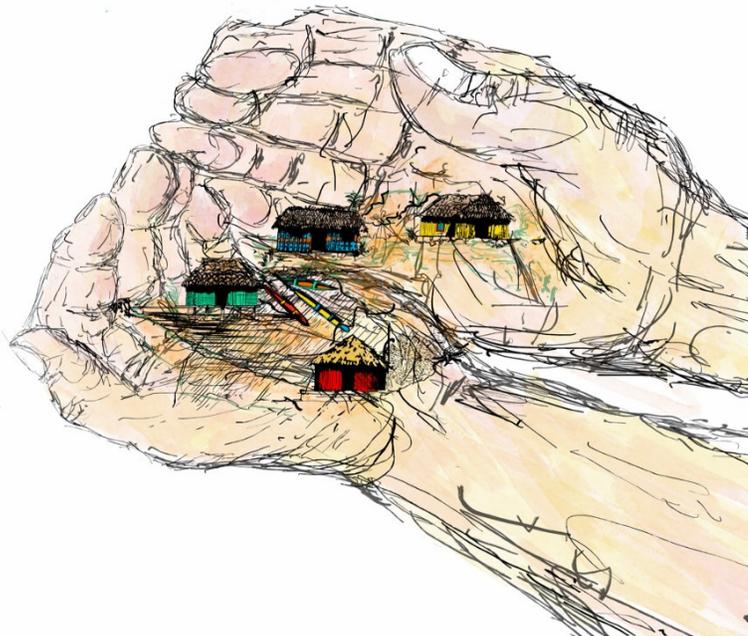
Dada en Bogotá, D.C. a los 04 ABRIL 2025

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

ARTURO GALEANO ÁVILA
Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda
FONVIVIENDA

Elaboró:
Carolina Monroy
Contratista

Aprobó:
Ricardo Ramírez
Director DVR- MVCT



MANUAL OPERATIVO AUTOGESTIÓN CONSTRUCCIÓN DELEGADA- Vivienda Nueva de Interés Social Rural, a los 28 de marzo de 2025

Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda

Resolución 0725 de 2023

Mecanismos operativos y de acompañamiento integral necesarios para materializar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) nueva en especie
2025

Tabla de Contenido

1.	Introducción.....	4
3.	Objetivos.....	7
3.1.	Objetivo general	7
3.2.	Objetivos específicos	7
4.	Alcance	8
5.	Definiciones	9
6.	Actores y roles	11
6.1.	Hogar Postulado.....	12
6.2.	Hogar beneficiario	12
6.3.	Organización comunitaria	13
6.4.	Ejecutor.....	14
6.5.	Interventor	15
7.	Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI)	16
8.	Fases y etapas operativas del esquema de autogestión por construcción delegada.....	18
8.1.1.	Caracterización de la organización comunitaria.....	20
8.1.2.	Focalización diferencial	20
8.1.3.	Revisión de potenciales beneficiarios	21
8.1.4.	Presentación y aprobación del ejecutor	22
8.1.5.	Resolución de asignación de cupos	22
8.1.6.	Construcción del Plan de Gestión Sociocultural	22
8.1.7.	Diseño participativo y concertación tipología de vivienda	23
9.	Fase de Ejecución	23
9.1.	Etapas de preconstrucción	23
9.1.1.	Postulación y habilitación de hogares beneficiarios del SFVISR.....	23
9.1.2.	Elaboración de diagnóstico y estructuración técnica del proyecto de VISR	24
9.1.3.	Construcción y presentación de matriz de riesgos	24



Fonvivienda

9.1.4.	Aval del interventor al proyecto de VISR	25
9.1.5.	Resolución de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural	25
9.2.	Etapa de construcción	25
9.2.1.	Acta de inicio	25
9.2.2.	Ejecución de obra	25
9.2.3.	Seguimiento	25
10.	Fase de Cierre	26
10.1.	Recibo a satisfacción.....	26
10.2.	Certificación de existencia y habitabilidad.....	26
10.3.	Legalización y pago del SFVISR	26

Tabla de Ilustración

Ilustración 1. Tope del Subsidio familiar de Vivienda de Interés Social Rural	10
Ilustración 2. Mapa de Actores.....	11
Ilustración 3. Diagrama momentos de la EAI	17
Ilustración 4. Flujograma esquema de Autogestión por Construcción delegada	19

1. Introducción

El Decreto 555 de 2003, creó el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda» como un fondo con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia; sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden nacional, adscrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Son funciones del Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda» de conformidad con el artículo 3° del Decreto 555 de 2003, entre otras, apoyar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la formulación de las políticas de vivienda a través del Sistema Nacional de Información de Vivienda y, asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia y las condiciones definidas por el Gobierno nacional.

El artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, dispuso que a partir del año 2020 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través del **Fondo Nacional de Vivienda "Fonvivienda"**, administrará y ejecutará los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana y rural, en los términos del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, así como los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda, tanto urbana como rural.

El Gobierno nacional expidió el Decreto 1341 de 2020, por medio del cual se adicionó el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la Política Pública de Vivienda Rural.

Mediante Resolución 536 de 2020, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, fue adoptada la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural y la metodología de focalización de beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Rural. Asimismo, se reglamentó el Subsidio Familiar de Vivienda Rural en las modalidades de Vivienda Nueva de Interés Social Rural y Mejoramiento de Vivienda Rural y, el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda Rural para la población restituida.

El artículo 25 de la Resolución 725 de 2023, el cual adicionó el Título VI a la Resolución 536 de 2020 y, dispuso en el artículo 81, la responsabilidad en cabeza del Fondo Nacional de Vivienda "Fonvivienda" de establecer mediante manual operativo, la ejecución del subsidio familiar de vivienda bajo los esquemas de autoconstrucción y autogestión.

La política de vivienda y hábitat establecida en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", adoptado mediante la Ley 2294 de 2023, está centrada en garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna y asequible para la población colombiana mediante estrategias que involucren procesos

de autogestión de vivienda en colaboración con organizaciones sociales y comunitarias, tanto en suelo urbano como en suelo rural.

En ese orden, el Manual Operativo es un documento que desarrolla lo dispuesto en la Resolución 0725 de 2023, en lo que respecta a la modalidad de autogestión por construcción delegada para el desarrollo de proyectos de vivienda nueva en suelo rural.

Este Manual también busca materializar los propósitos establecidos en la Ley 2294 de 2023, teniendo en cuenta que la autogestión tiene por finalidad:

- Empoderar a las comunidades en desarrollo de soluciones habitacionales.
- Garantizar su participación activa en la gestión y desarrollo de las soluciones habitacionales, de acuerdo con los principios de la economía popular comunitaria (EPC) y solidaria.
- Promover la participación directa de las comunidades en la planeación, construcción, mantenimiento y sostenibilidad de sus viviendas, así como, la transparencia y eficiencia en el uso de los recursos.
- Establecer otras formas de desarrollo de soluciones habitacionales, diferentes a los procesos de adquisición por oferta y demanda.

Es necesario indicar en este Manual, que la autogestión por construcción delegada se enmarca en los procesos de diálogo adelantados por el Gobierno nacional, representado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT).

Este proceso se realizó con organizaciones comunitarias a través de instancias étnicas, comunidades o resguardos indígenas, consejos comunitarios de negros, afrocolombianos, raizales y palenqueros, asociaciones populares, asociaciones público populares, juntas de acción comunal, organizaciones no gubernamentales, agremiaciones, organizaciones populares de vivienda, organizaciones de mujeres, entre otros, legalmente constituidas, derivados de los escenarios de concertación del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, procesos de consulta previa, decisiones judiciales, compromisos e iniciativas de proyectos o proyectos estructurados de vivienda con avances técnicos y financieros.

Por estas razones el propósito del presente Manual es establecer los mecanismos operativos y de acompañamiento integral necesarios para materializar los procesos de manera coordinada con las organizaciones comunitarias interesadas, la postulación de los hogares que conforman la organización, asignar los subsidios y desarrollar mediante la modalidad de autogestión por construcción delegada la ejecución de las viviendas.

Para lograr este propósito, el Manual describe los criterios que deben cumplir los interesados en el esquema con el objetivo de dar confianza a los miembros de la organización. En ese orden, los procesos que se realizarán en la planificación, ejecución y seguimiento de los proyectos de vivienda de interés social rural, están encaminados a lograr el propósito de brindar una solución habitacional.

El Manual determina la forma cómo se utilizarán las herramientas técnicas desarrolladas por el MVCT en el marco de la política de vivienda en Colombia, al considerar que la vivienda es un medio para alcanzar el desarrollo territorial equilibrado, sostenible y equitativo, y no un producto en el que la vivienda es entendida como el fin último o una simple mercancía.

En esencia el Manual es una forma de incorporar el proceso de diálogo y participación en todo el ciclo de gestión de las soluciones habitacionales, en estas instancias o a través de otros mecanismos de convocatoria que defina el MVCT.



2. Abreviaturas

DVR: Dirección de Vivienda Rural

EPC: Economía Popular y Comunitaria

EAI: Estrategia de Acompañamiento Integral

FIC: Fondo para la Industria de la Construcción

MVCT: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

ORIP: Oficina de Registro e Instrumentos Públicos

PGSC: Plan de Gestión Sociocultural

RUT: Registro Único Tributario

SAE: Subdirección de Acompañamiento y Evaluación

SFVISR: Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural

SPAT: Subdirección de Política y Apoyo Técnico

VISR: Vivienda de Interés Social Rural

3. Objetivos

3.1. Objetivo general

Establecer un marco operativo, metodológico y de acompañamiento integral para la implementación del esquema de autogestión por construcción delegada en la ejecución del SFVISR, en su modalidad de vivienda nueva en especie, en suelo rural, dirigido a las organizaciones comunitarias, ejecutores, interventoría, Fonvivienda y el MVCT.

3.2. Objetivos específicos

- Establecer las etapas, actores, responsabilidades, actividades y condiciones del esquema de autogestión por construcción delegada.
- Adoptar la Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI) como mecanismo de apoyo y seguimiento para fortalecer a las organizaciones comunitarias, garantizando su participación, el uso eficiente de los recursos y la sostenibilidad de los proyectos, adecuados a las necesidades locales y territoriales, respetando las realidades socioculturales y ambientales.
- Describir el desarrollo del esquema de autogestión por construcción delegada para la ejecución operativa del SFVISR en la modalidad de vivienda nueva en especie y las definiciones asociadas.
- Informar a las organizaciones comunitarias el valor del SFVISR y el valor adicional destinado al transporte, los cuales determinan el valor de la solución

que se entregará. El diseño de la solución habitacional será el resultado del análisis de las condiciones particulares de cada territorio.

4. Alcance

Este manual establece los lineamientos operativos y metodológicos, para la implementación del esquema de autogestión por construcción delegada para la modalidad de Vivienda de Interés Social Rural (VISR). Su alcance se delimita en los siguientes aspectos clave:

- **Ámbito de aplicación:** se aplica exclusivamente a la VISR, bajo el esquema de autogestión por construcción delegada, en el cual, las organizaciones comunitarias son responsables de gestionar la ejecución de los proyectos, con la contratación de un ejecutor.
- **Sujetos de aplicación:** contempla hogares rurales beneficiarios del SFVISR, en condición de propietarios o poseedores del suelo donde se desarrollará la construcción, así como organizaciones comunitarias, juntas de acción comunal, asociaciones campesinas, comunidades indígenas, consejos comunitarios negros, afrodescendientes, raizales y palenqueros, y organizaciones populares de vivienda, entre otras, encargadas de liderar los proyectos habitacionales. Asimismo, a los ejecutores con experiencia en gestión de proyectos de vivienda rural, que actuarán como responsables técnicos y administrativos en la ejecución de las soluciones habitacionales, la interventoría encargada de avalar el proyecto de vivienda y verificar las actividades llevadas a cabo por el ejecutor de obra y, al mismo el MVCT, como entidad rectora del SFVISR, encargada de establecer lineamientos, acompañar los proyectos.
- **Componentes operativos:** define el procedimiento completo para la gestión del subsidio en especie, incluyendo requisitos de postulación, asignación de recursos, gestión del proyecto y ejecución de obras; determina mecanismos de seguimiento y control de los proyectos para garantizar la transparencia, calidad y sostenibilidad de las soluciones habitacionales; y propende porque la ejecución del subsidio se realice en el marco de los principios de participación comunitaria y desarrollo sostenible.

El presente manual actúa como una herramienta operativa para su implementación en el marco del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0725 de 2023 y, no sustituye la normativa vigente.

5. Definiciones

Las definiciones incluidas en este manual tienen el propósito de brindar claridad conceptual y operativa a todos los actores involucrados en la implementación del esquema de autogestión por construcción delegada en el marco del SFVISR.

Para ello, el manual aborda conceptos clave en el marco de la resolución vigente, que deben ser comprendidos y aplicados correctamente para garantizar el cumplimiento normativo y la coherencia con la política pública de vivienda rural.¹

Condiciones de implementación: estas corresponden a los requisitos establecidos por el MVCT para la asignación del SFVISR, así como, la verificación de los requisitos que deben presentar las organizaciones comunitarias y los ejecutores. Todo lo anterior, con el acompañamiento integral por parte del MVCT o quien este designe.

Lineamientos técnicos: son el conjunto de condiciones mínimas y normas técnicas que deben cumplir las viviendas nuevas rurales (construcción en sitio propio y poseedores)² para ser dignas, productivas y sostenibles.

Construcción delegada: esquema de ejecución del SFVISR para el desarrollo de proyectos de vivienda rural que sean gestionados por la organización comunitaria, mediante su asociación con los ejecutores del proyecto por ellos seleccionados, en el que la participación y la gestión territorial son los elementos determinantes, desde la identificación de las iniciativas, la estructuración y desarrollo del proyecto, hasta su culminación.

Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI): el acompañamiento integral es un proceso mediante el cual el MVCT o quien este designe, orienta y acompaña a las organizaciones comunitarias y a los ejecutores por ellas seleccionados, en las diferentes etapas del proyecto, incorporando un enfoque territorial con énfasis en la gestión comunitaria del hábitat.

Plan de Gestión Sociocultural (PGSC): es el instrumento que incorpora múltiples dimensiones y permite un acompañamiento integral para identificar oportunidades de mejora durante las fases y etapas de la ejecución del SFVISR, así como identificar las acciones a realizar, sus objetivos, metodología, metas, responsables de la implementación de dichas acciones y tiempos. Facilita el seguimiento conjunto con la

¹ Las definiciones se encuentran en el Decreto 1341 de 2020 y las resoluciones 0536 de 2020 y la 0725 de 2023 del MVCT de la política pública de vivienda rural y las demás que las adicionen, sustituyan o modifiquen.

² Resolución No. 0725 de 2023, artículo 1 modificación del artículo 6. Modalidades del SFVR.

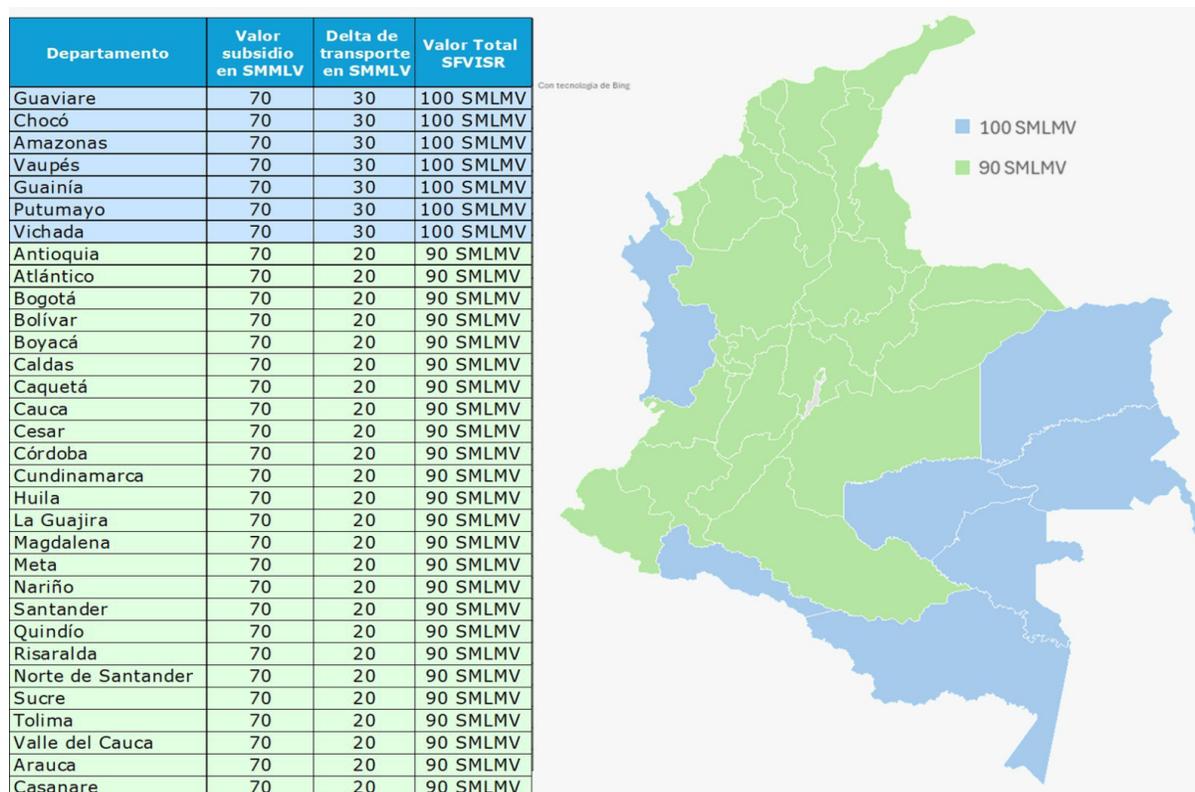
organización y el ejecutor, y permite ajustar y agregar acciones según las necesidades del proyecto de vivienda.

Vivienda nueva en especie: es la modalidad mediante la cual la entidad otorgante transfiere al beneficiario a título de subsidio en especie una vivienda nueva, entendiéndose por tal aquella que, habiendo sido terminada, no ha sido habitada.

Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural (SFVIR): Es un aporte estatal en dinero o especie entregado al beneficiario por la entidad otorgante del mismo.

El SFVIR tiene establecidos unos topes o valores máximos a otorgar³, los cuales se relacionan a continuación de forma discriminada por departamentos en la ilustración 1:

Ilustración 1. Tope del Subsidio familiar de Vivienda de Interés Social Rural



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

³ Resolución No. 0725 de 2023, artículo 4 modificación del artículo 11. Valor del SFVR.

6. Actores y roles

El esquema de autogestión por construcción delegada en la modalidad de vivienda nueva en especie involucra distintos actores, cada uno con responsabilidades que garantizan la correcta implementación del proyecto.

Como se observa, en la ilustración 2. Mapa de actores, se ubican aquellos actores estratégicos en el proceso a desarrollar durante el ciclo del SFVR. En él se encuentra el MVCT como actor transversal durante todo el ciclo del proyecto, así como Fonvivienda, quien es el encargado de emitir los actos administrativos que adjudica, ya sea el número de cupos a la Organización comunitaria, o el SFVR a los hogares beneficiarios. Se encuentra, igualmente, la Organización comunitaria, quien tiene un vínculo contractual con el ejecutor, el cual a su vez se encarga de la construcción de la vivienda para el hogar y por último, se observa a la Interventoría, contratada por Fonvivienda y MVCT para la verificación y aprobación de las acciones realizadas por el ejecutor.

Ilustración 2. Mapa de Actores



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Ahora bien, a continuación se describe aquellos roles y sus responsabilidades en la estructuración y ejecución del proyecto de vivienda:

6.1. Hogar Postulado

Es aquel identificado por la organización comunitaria, que mediante la acreditación de las condiciones y requisitos podría ser habilitado y acceder al SFVISR en la modalidad de vivienda nueva en especie.

Responsabilidades del hogar postulado

- Entregar la totalidad de la información y documentos que le sean solicitados por la organización comunitaria para adelantar el proceso de postulación al SFVISR según lo estipulado por el Art. 29 de la resolución 0536 del 2020.
- Facilitar la realización del diagnóstico y visitas necesarias al terreno en las fechas o plazos establecidos por el ejecutor y el interventor, y demás actividades que se requieran en el desarrollo del proyecto.

6.2. Hogar beneficiario

Aquel que cumpla con las condiciones habilitantes y obtenga un diagnóstico y una estructuración técnica favorable, aprobados por el interventor o la instancia correspondiente, además de contar con la resolución de asignación del SFVISR.

Responsabilidades del hogar beneficiario

- Permitir la realización de las obras concertadas.
- Suscribir el acta de recibo a satisfacción de la vivienda.
- Destinar el inmueble para vivienda como uso principal, con la posibilidad de destinar espacios para uso complementario y para los usos permitidos y compatibles con la misma.
- Mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad y salubridad, y no destruirla o desmantelarla total ni parcialmente.
- Abstenerse de destinar la vivienda para la comisión de actividades ilícitas.
- En el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie, residir en la vivienda por el término mínimo de cinco (5) años, contados desde la fecha de su transferencia, salvo que medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, conforme lo establecido en la normatividad vigente.
- En el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie, abstenerse de transferir total o parcialmente cualquier derecho real que ejerza sobre la vivienda, antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, conforme lo establecido en la normatividad vigente.

6.3. Organización comunitaria

Grupo de personas organizadas y legalmente constituidas en diversas formas, cuyo interés va dirigido a buscar objetivos comunes que propenden por el bienestar de sus integrantes. Son expresiones organizativas de arraigo territorial o popular, que cumplen labores de responsabilidad con el desarrollo de sus comunidades y territorios.

Responsabilidades de la organización comunitaria:

- Realizar la focalización de los hogares potencialmente beneficiarios del SFVISR.
- Revisar que los hogares focalizados cumplan con los requisitos de postulación establecidos en las normas vigentes y el presente manual.
- Realizar el proceso de postulación, incluyendo la gestión de cada uno de los documentos requeridos en el proceso.
- Reemplazar los hogares que no cumplan con los requisitos habilitantes para la asignación del SFVISR.
- Contratar al ejecutor del proyecto de vivienda, verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos y demás que considere necesarios para asegurar la adecuada ejecución del proyecto.
- Presentar, junto con el ejecutor, la estructuración del proyecto a la interventoría.
- Estructurar junto con el MVCT y el ejecutor el Plan de Gestión Sociocultural (PGSC), e implementar las actividades que le correspondan en el marco del fortalecimiento de las capacidades de autogestión de las comunidades involucradas.
- Presentar autorización para el trámite de legalización y pago del SFVISR.

Requisitos de la organización comunitaria:

- Constitución organizativa superior a cinco (5) años.
- Presentar su iniciativa de proyecto de solución habitacional con avances técnicos, financieros y la identificación de las necesidades cuantitativas a superar con el proyecto de vivienda, refiriendo las condiciones de vulnerabilidad focalizadas por la política pública de vivienda de interés social rural⁴, en fase uno (1) perfil⁵.

⁴ De acuerdo con el artículo 12 de la Resolución 0725 de 2023.

⁵ Conforme la "Guía para la formulación de Proyectos DNP", se debe entender como un proyecto en fase 1 el que se realiza a partir de la identificación de la problemática, partiendo del análisis y evaluación de su conveniencia, usando información de fuentes secundarias. En esta fase de perfil se debe contar con elementos técnicos, legales, ambientales, sociales y económicos para descartar alternativas no viables y determinar los aspectos que requieren estudios adicionales para pasar a la fase siguiente.

6.4. Ejecutor

Persona natural o jurídica, seleccionada y contratada por la organización comunitaria resultado del proceso de gestión social, para realizar las etapas de alistamiento, preconstrucción, construcción y cierre de las obras. Esto incluye el diagnóstico y estructuración técnica del proyecto de vivienda nueva en especie y su construcción, de acuerdo con las condiciones técnicas, normativas, sociales, financieras, ambientales y administrativas a que haya lugar, hasta la entrega de la vivienda y su garantía de estabilidad.

Responsabilidades del ejecutor:

- Financiar y desarrollar los ejercicios de planeación, administración, diseño participativo y definición de la tipología con la inclusión de parámetros de tipo diferencial, con la participación de la comunidad y en concordancia con las normas vigentes o sus modificaciones.
- Financiar y adelantar las etapas de preconstrucción y estructuración técnica del proyecto de vivienda nueva en especie, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en el presente manual, en las Resoluciones 0536 de 2020 y la Resolución 0725 de 2023 y las demás que las modifiquen, adicionen o sustituyan, en las guías de estructuración de proyectos VISR expedidas por el MVCT, el Plan Nacional de Construcción y demás normas relacionadas.
- Estructurar e implementar junto con las organizaciones comunitarias el PGSC, el cual deberá estar incluido en el presupuesto del proyecto.
- Financiar y ejecutar las obras según la estructuración técnica del proyecto de vivienda nueva en especie, avalada por el interventor o quien haga sus veces definido por el MVCT.
- Informar de forma oportuna al interventor o quien haga sus veces las razones y el sustento de las situaciones que se presenten y que puedan afectar la ejecución de las obras de los SFVISR.
- Solicitar y obtener la póliza de garantía de estabilidad y calidad de las obras, expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, cuya póliza matriz se encuentre aprobada por la Superintendencia Financiera, en relación con el siguiente amparo, cobertura y vigencia: por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la intervención, por un término de dos (2) años contados desde la fecha de suscripción del recibo de obra, a favor del hogar beneficiario del SFVISR y FONVIVIENDA.
- Gestionar y obtener el certificado de existencia y habitabilidad.
- Tramitar ante una notaría pública y registrar ante la ORIP correspondiente, la escritura pública de la construcción de la vivienda nueva en sitio propio en el

folio de matrícula inmobiliaria. Para el caso de poseedores individuales será necesario tramitar ante notario la respectiva escritura pública. Esto no aplica para poseedores colectivos.

- Presentar los documentos establecidos por el MVCT o por quien éste designe para el trámite de legalización y pago del SFVISR.
- Las demás que se determinen por parte de la organización comunitaria contratante.

Nota 1. El Ejecutor no tendrá ningún vínculo o relación contractual con el MVCT, FONVIVIENDA o la sociedad fiduciaria.

Requisitos del ejecutor

- Personas jurídicas: certificado de existencia y representación legal (Cámara de comercio)
- Personas naturales: registro único tributario (RUT) que contenga actividades relacionadas con la construcción.
- Declaración juramentada de idoneidad para el desarrollo del proyecto, en el formato establecido por el MVCT.
- Certificación expedida por contador público con tarjeta profesional vigente, que acredite la capacidad financiera correspondiente al desarrollo del número de SFVISR.
- Deberá acreditar la experiencia en la construcción en metros cuadrados construidos equivalentes al número de soluciones habitacionales que vaya a desarrollar en el proyecto, la cual deberá ser soportada con certificación o constancia expedida por el contratante o beneficiario de la obra, certificación de terminación y/o acta de liquidación de contrato en estado cumplido y terminado.

Ver anexo No. 1_ Formato de declaración juramentada de idoneidad para el desarrollo del proyecto.

6.5. Interventor

Persona natural o jurídica contratada por el MVCT o FONVIVIENDA, responsable de avalar el proyecto de vivienda presentado por la organización comunitaria legalmente constituida y encargado de realizar la verificación de las actividades llevadas a cabo por el ejecutor de obra, a través de los componentes técnicos, sociales, ambientales, jurídicos y financieros, así como suscribir el certificado de existencia y habitabilidad de las viviendas acorde con los diagnósticos y estructuraciones aprobados.

Responsabilidades del interventor:

- Avalar los documentos que allegue la organización comunitaria respecto a los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad financiera del ejecutor.
- Aprobar el proyecto de vivienda presentado por la organización comunitaria legalmente constituida y su ejecutor.
- Presentar informes ante el MVCT o quien éste determine sobre la verificación y aprobación de los diagnósticos, actas de inicio y recibo de obra.
- Verificar el desarrollo del diseño participativo y la definición de la tipología, conforme lo establecido por el MVCT.
- Comunicar de manera inmediata al MVCT o a quien éste determine, las inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero que detecte en la ejecución de las obras.
- Cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Presentar informes periódicos de seguimiento a la ejecución de las obras ante la organización comunitaria.
- Suscribir el acta de inicio y recibo de obra.
- Suscribir junto con el ejecutor y los hogares beneficiarios, los certificados de existencia y habitabilidad de cada una de las viviendas entregadas.
- Informar de forma oportuna, las razones y el sustento de los atrasos que se presenten en la ejecución de las obras, que afecten el adecuado desarrollo del proyecto.
- Comunicar de manera inmediata, cualquier situación que detecte en la ejecución de las obras, para efectos de determinar conjuntamente la aplicación de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 1537 de 2012 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o reglamente.
- Rendir los informes de interventoría que le sean solicitados.
- Las demás que se determinen para el adecuado desarrollo del proyecto de vivienda.
- Velar por la sostenibilidad de proyecto.

7. Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI)

Para la ejecución del esquema de autogestión por construcción delegada se implementará la EAI, cuyo objetivo principal es el reconocimiento sistemático de las comunidades y sus modos de vida, con el fin de generar espacios de participación y colaboración que impulsen sus iniciativas de autogestión. En este sentido, resulta fundamental llevar a cabo procesos de mapeo, inclusión y fortalecimiento de la economía popular y solidaria, los cuales se integran como elementos clave en la

estructura del hábitat rural. Además, estos procesos se complementan con los mecanismos de gestión comunitaria impulsados por las organizaciones.

Esta EAI incluirá al menos las siguientes cuatro (4) líneas orientadoras y de trabajo entre las organizaciones comunitarias y los actores involucrados:

- Una caracterización de las organizaciones comunitarias, sus capacidades, estrategias y mecanismos de autogestión.
- El acompañamiento y asistencia para el diseño e implementación del Plan de Gestión Sociocultural como herramienta transversal en las fases que sea requerido.
- Estrategias de articulación y fortalecimiento para la gestión integral del hábitat según las potencialidades y perspectivas de las organizaciones comunitarias, sus planes de vida y su desarrollo territorial.
- Estrategias pedagógicas y de entendimiento de los componentes del ordenamiento territorial.

Ver anexo No. 2_ Estrategia de acompañamiento integral.

Ilustración 3. Diagrama momentos de la EAI



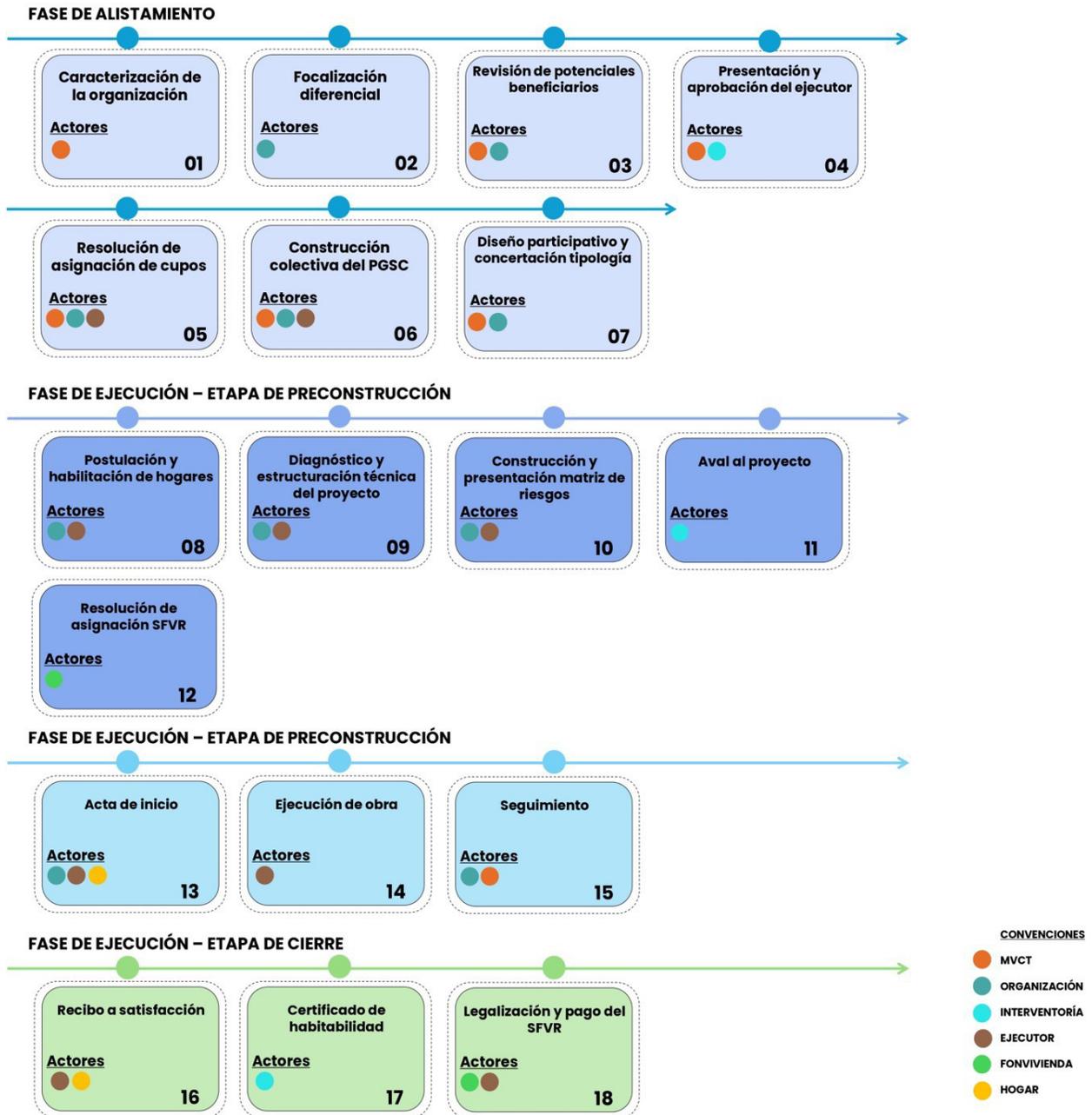
La ilustración 3. Diagrama momentos de la EAI, busca resaltar los puntos clave de la estrategia. Estos son ubicados como el momento “a” reconocimiento de la Organización comunitaria a través de la caracterización territorial, poblacional y arquitectónica, un segundo momento “b” como la determinación del nivel de delegación o sus capacidades para definir qué tanto acompañamiento requiere, basado en las 6 dimensiones (Administrativa, Financiera, Conocimiento de la Política Pública, Técnica, Organizativa y Economía Popular), y un momento c) en el cual, de acuerdo con la información recopilada en los anteriores momentos, se define la ruta de acompañamiento a la Organización comunitaria.

8. Fases y etapas operativas del esquema de autogestión por construcción delegada

Para el desarrollo de las etapas operativas de este esquema, el MVCT seleccionará y/o priorizará las organizaciones comunitarias teniendo en cuenta los procesos de diálogo y concertación impulsados por este, en diversos ámbitos poblacionales, comunitarios y culturales. Estos procesos se enmarcan en los escenarios de participación establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, así como en consultas previas, decisiones judiciales y acuerdos previamente establecidos por el Gobierno nacional. Las organizaciones comunitarias consideradas deberán contar con iniciativas de proyectos de vivienda o proyectos estructurados, que demuestren avances significativos tanto en su componente técnico como financiero, como una forma de incorporar el proceso de diálogo y participación en todo el ciclo de gestión de las soluciones habitacionales, o a través de otros mecanismos de convocatoria que defina el MVCT.

El detalle, paso a paso, para implementar el esquema de autogestión mediante la construcción delegada de viviendas nuevas rurales con el SFVISR, se ilustra en el siguiente gráfico:

Ilustración 4. Flujograma esquema de Autogestión por Construcción delegada



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

La ilustración 4. Flujograma esquema de Autogestión por Construcción delegada, pretende evidenciar el paso a paso del proceso, incluyendo los actores que participan en cada uno de ellos. Muestra una secuencia, en lógica de fases, etapas y acciones puntuales para llegar a la materialización del SFVR.

8.1. Fase de Alistamiento

Se define como la fase destinada a identificar y reconocer las condiciones de las organizaciones comunitarias y del proyecto de manera preliminar, en sus aspectos técnicos, geográficos y sociales. Se desarrolla a través de las siguientes actividades:

8.1.1. Caracterización de la organización comunitaria

El MVCT caracterizará la organización comunitaria en los aspectos sociales y culturales, capacidades, necesidades y expectativas respecto al proyecto de vivienda, identificación de la alianza para la ejecución del proyecto y las condiciones generales del territorio, entre otros. Esta información será sintetizada en una de ficha de caracterización cuyo contenido está relacionado en el Anexo No. 3.

Esta información permitirá contar con un perfil de la organización comunitaria y del proyecto, que facilitará el acompañamiento y fortalecimiento que pueda requerir la misma durante el proceso. Se considerarán aspectos determinantes en los procesos de autogestión liderados por comunidades como las necesidades de acompañamiento y asistencia técnica, estrategias para el fortalecimiento de capacidad instalada, procesos de autogestión, articulación con actores específicos durante el desarrollo del proyecto, condición diferencial de la vivienda, y demás que se identifiquen por el MVCT.

Ver anexo No. 3_ Formato de caracterización de la organización comunitaria

8.1.2. Focalización diferencial

Consiste en el reconocimiento de las necesidades habitacionales por parte de la organización comunitaria, a través de un proceso participativo en el que se realiza la identificación de potenciales beneficiarios, así como su caracterización. La información primaria es recopilada por la misma organización comunitaria y sistematizada en bases de datos, con el apoyo técnico de MVCT ⁶.

El MVCT podrá acompañar a las Organizaciones comunitarias en la cualificación y consolidación de criterios de priorización con énfasis en el fortalecimiento de la capacidad organizativa de las comunidades, el enfoque territorial, las necesidades

⁶ De acuerdo con las estrategias del Plan Nacional de Construcción (PNC). 6.1 Diseño e implementación de una metodología de focalización para el otorgamiento de subsidios de vivienda de interés social rural. Metodologías para la focalización diferencial, pág. 52.

poblacionales y de contexto y los mecanismos de autogestión creados y promovidos por estas.

Cuando sea a través de convocatoria del MVCT, la organización comunitaria podrá identificar las necesidades habitacionales mediante un proceso participativo, en el cual se recomienda, para el reconocimiento de los potenciales beneficiarios y su caracterización socioeconómica, considerar los criterios de la focalización poblacional relacionada en la Resolución 0536 de 2020 (Anexo II, Página 35), donde se pueden encontrar 26 variables del componente desarrollo humano, diferencial y de género para el proceso de focalización diferencial.

Ver anexo No. 4_ Formato precargue.

8.1.3. Revisión de potenciales beneficiarios

La revisión de los listados de potenciales beneficiarios se realizará a través de las siguientes actividades:

- El MVCT orientará y explicará a la organización comunitaria el instrumento de precargue que deben diligenciar con la información de los hogares focalizados y los requisitos mínimos definidos en el Decreto 1077 de 2015.
- Una vez la organización comunitaria realice el proceso de priorización de potenciales beneficiarios, remitirá al MVCT el listado en el formato de precargue, para realizar las validaciones previas que permitan verificar la información de los miembros del hogar, mayores de 18 años.
- Una vez que se tenga el resultado de los cruces realizados por el MVCT, el listado de priorización de potenciales beneficiarios será socializado a la organización comunitaria con el objetivo de orientar, en caso de ser necesario, la subsanación de alguna condición o reemplazo del hogar.
- El MVCT apoyará el diligenciamiento de la cartografía participativa, que permitirá reconocer los territorios en términos de materialidad, costos de transporte, rutas y medios de acceso, etc.

Ver anexo No. 4_ Formato precargue.

Ver anexo No. 3_ Formato de caracterización de la organización comunitaria.

8.1.4. Presentación y aprobación del ejecutor.

La organización comunitaria presentará formalmente a la interventoría el ejecutor de obra seleccionado para la revisión de requisitos establecidos en el numeral 6.4 del punto 6. Actores y Roles por el MVCT y su aprobación.

Ver anexo No. 5_ Formato aval ejecutor.

8.1.5. Resolución de asignación de cupos

FONVIVIENDA expedirá la resolución de asignación de cupos mediante la cual se garantizará la reserva de recursos, supeditado a la estructuración del proyecto aprobado por el interventor del MVCT, so pena de la pérdida de los cupos en caso de incumplimiento del plazo de las fases del proyecto.

Nota 1. Se podrá aplicar el delta de transporte conforme la Resolución 0725 de 2023, sin superar los recursos contemplados en la resolución que asigne los cupos.

8.1.6. Construcción del Plan de Gestión Sociocultural

El MVCT, la organización comunitaria y el ejecutor, formularán en un proceso colectivo un Plan de Gestión Sociocultural, con las características establecidas en el apartado de definiciones del presente manual, dirigido a fortalecer la gestión comunitaria de la organización.

El plan debe ser diseñado, presupuestado, concertado e implementado por las organizaciones comunitarias y el ejecutor, incluyendo los actores estratégicos en el proceso; las acciones allí expuestas constituirán la hoja de ruta específica para el fortalecimiento de los mecanismos de gestión liderados por las comunidades.

El plan inicia su consolidación una vez concluida la fase de alistamiento y se estructura durante la etapa de pre-construcción, orienta y contiene la serie de acuerdos estratégicos alcanzados por las Organizaciones comunitarias, sus ejecutores, el MVCT, y otros actores estratégicos vinculados en el marco del proceso de gestión y consolidación, incorpora los resultados de caracterización y reconocimiento del hábitat y la vivienda e involucra la fase de diseño participativo en su primera versión permitiendo incorporar los acuerdos mínimos referidos a la tipología de la vivienda alcanzados en espacios previos de diálogo y participación.

Ver anexo No. 6_ Formato Plan de Gestión Sociocultural.

8.1.7. Diseño participativo y concertación tipología de vivienda

Entre el MVCT, la organización comunitaria y el ejecutor, se definirán las tipologías de vivienda, los parámetros técnicos y arquitectónicos, que serán los lineamientos y/o requisitos mínimos que deberá cumplir el ejecutor. Podrán incorporarse en los procesos elementos propios de uso y costumbres, prácticas y conocimientos específicos que se asocian a condiciones diferenciales de la vivienda y el hábitat, siempre en cumplimiento de los reglamentos y condiciones de ley que rigen el sector. Este proceso se regirá por la escucha activa y la participación incidente de las organizaciones comunitarias en la definición de determinantes a considerar en el marco del proyecto, podrá incluir total o parcialmente a los hogares potenciales beneficiarios y a otros actores relevantes para los mecanismos de autogestión.

Ver anexo No. 7_ Formato metodología concertación tipología de vivienda

9. Fase de Ejecución

9.1. Etapa de preconstrucción

Corresponde a las actividades de diagnóstico, estudios, diseños, presupuesto y viabilización del proyecto de intervención, antes de la asignación del SFVISR en cualquiera de sus modalidades. Su resultado se debe concretar en un proyecto para ser presentado a la organización comunitaria que será avalado por la interventoría.

9.1.1. Postulación y habilitación de hogares beneficiarios del SFVISR

La organización comunitaria procederá con la postulación de los hogares potenciales beneficiarios en el sistema de información dispuesto por el MVCT, con la información y documentación requerida para su habilitación. Esto podrá realizarse de manera paralela con la contratación del ejecutor por parte de la organización comunitaria. Para ello se adelantarán las siguientes acciones:

- **Precargue:** una vez se cuente con la resolución de asignación de cupos, el listado de potenciales beneficiarios previamente validado y subsanado por la organización comunitaria, se enviará para el proceso de precargue en la plataforma definida por el MVCT para realizar las postulaciones.
- **Recolección y registro de información de potenciales beneficiarios:** cuando se haya precargado el listado de potenciales beneficiarios, la organización comunitaria legalmente constituida, de la mano con el ejecutor,

deberá realizar la recolección de documentos de acuerdo con el artículo 29 de la Resolución 0536 del 2020. Asimismo, en el marco de la EAI se podrá capacitar para el diligenciamiento de los formularios de postulación y el cargue de la información en la plataforma, para la verificación de los mínimos requisitos del hogar postulado.

- **Habilitación del hogar:** cuando se hayan postulado los hogares, el MVCT verificará los cruces para definir si el hogar cumple con los requisitos señalados en artículo 30 de la Resolución 0536 del 2020. FONVIVIENDA, previa verificación de los requisitos, cruce de bases de datos y demás obligaciones, habilitará a los hogares y emitirá el correspondiente estado de habilitación, mediante acto administrativo.

Ver anexo No. 4_ Formato precargue.

Ver anexo No. 8_ Formulario postulación de hogar para vivienda nueva rural.

9.1.2. Elaboración de diagnóstico y estructuración técnica del proyecto de VISR

El ejecutor deberá realizar el diagnóstico y estructuración del proyecto de vivienda, el cual tendrá que ser revisado y aprobado por la interventoría. Este proyecto deberá incluir el diagnóstico, la estructuración de diseños y costos conforme a los lineamientos establecidos por el MVCT, a través de la Guía de Diagnóstico Integral y Estructuración Técnica.

Ver anexo No. 9_ Guía de diagnóstico integral y estructuración técnica

Ver anexo No. 10_ Formato de diagnóstico integral.

9.1.3. Construcción y presentación de matriz de riesgos

El ejecutor, de la mano con la organización comunitaria, deberá estructurar y presentar para aprobación de la interventoría una matriz de riesgos, a la cual este último le hará seguimiento, control y aplicación de las medidas de mitigación y correctivas durante la ejecución del proyecto hasta su terminación.

Ver anexo No. 11_ Matriz de riesgos.

9.1.4. Aval del interventor al proyecto de VISR

La interventoría contratada por el MVCT o FONVIVIENDA, sobre la base de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos del proyecto de vivienda de interés social rural, según los cupos asignados, revisará y avalará el proyecto a desarrollar presentado por la organización. Como requisito para la viabilidad del proyecto de la VISR por parte de la Interventoría, el ejecutor deberá hacer visitas al predio a intervenir para recopilar la información necesaria para la estructuración de su proyecto. Estas visitas no serán objeto de pago adicional ni generación de emolumento alguno, diferente al valor del SFVR.

Ver anexo No. 12_ Formato aval interventor ejecutor.

9.1.5. Resolución de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural

FONVIVIENDA, posterior a recibir el aval de los diagnósticos y la estructuración del proyecto de vivienda nueva rural, expedirá el acto administrativo correspondiente a la Resolución de Asignación de Subsidio, la cual incluirá a aquellos beneficiarios que ya surtieron todo el proceso previamente mencionado, lo que permitirá iniciar el proceso de ejecución de obras por parte del ejecutor.

9.2. Etapa de construcción

9.2.1. Acta de inicio

Entre el ejecutor y la organización comunitaria se suscribirá en acta fechada con rúbrica el inicio de las actividades de ejecución de las obras para la vivienda, la cual será presentada ante el interventor.

9.2.2. Ejecución de obra

Para aquellos casos en que se cuente con el acta de inicio suscrita por las tres partes, se podrá iniciar la ejecución material de la vivienda, conforme lo previsto en la etapa de preconstrucción.

9.2.3. Seguimiento

Durante el desarrollo del proyecto, el MVCT junto con la organización comunitaria, realizará acompañamiento al desarrollo del proyecto y demás acciones a cargo del

ejecutor, según lo estipulado en la EAI y sus instrumentos de implementación en el proyecto de vivienda avalado por el interventor.

10. Fase de Cierre

10.1. Recibo a satisfacción

Una vez ejecutada la obra, el hogar beneficiario del SFVISR, u otra autoridad administrativa, por medio de acta o el documento definido para tal fin, confirmará el recibo de manera satisfactoria del subsidio materializado en la vivienda rural.

10.2. Certificación de existencia y habitabilidad

El interventor y el ejecutor suscribirán un documento mediante el cual verificarán que la obra de vivienda donde se aplicó el SFVISR está terminada, con acceso o posibilidades de acceso a servicios públicos y que cumple con las normas técnicas aplicables al tipo de intervención. No habrá lugar a la expedición del certificado de existencia y habitabilidad cuando la construcción de la solución habitacional no cumpla con las normas técnicas y/o lo establecido en los diseños aprobados.

Adicionalmente, el hogar deberá suscribir el acta de recibo a satisfacción de la vivienda. Si el hogar se niega a suscribir el acta de recibo de la vivienda, la organización comunitaria podrá verificar la salvaguarda de las condiciones establecidas en el proyecto y solicitar que sea una autoridad administrativa local la que suscriba dicha acta.

La organización deberá manifestar formalmente al MVCT la autorización del desembolso del SFVISR, una vez se obtenga el certificado de existencia y habitabilidad.

Ver anexo No. 13_ Formato certificado de existencia y habitabilidad.

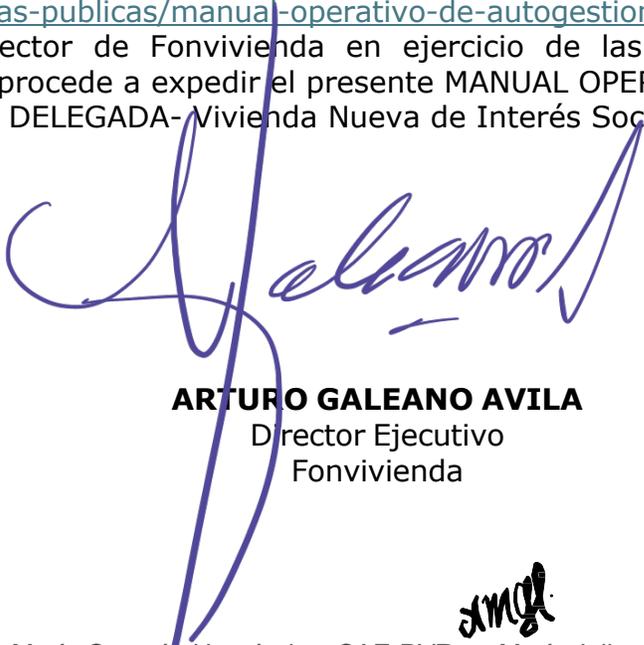
10.3. Legalización y pago del SFVISR

FONVIVIENDA o el MVCT, a través de la fiducia o quien éstos determinen, pagará el valor del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural a quien haya autorizado la organización comunitaria -previa presentación de los productos revisados y aprobados por la interventoría- correspondiente al cien por ciento (100%) del valor de la intervención recibida a satisfacción por parte del interventor, para lo cual deberán aportarse los siguientes documentos:

- Certificado de existencia y habitabilidad suscritos por el interventor.
- Recibo a satisfacción del beneficiario.
- Factura presentada de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, que corresponda al mes de su elaboración, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales a que haya lugar o documento que haga sus veces.
- Planos actualizados finales de la intervención de la vivienda.
- Trámite ante la notaría pública y registro ante la ORIP correspondiente de la escritura pública de la construcción de la vivienda nueva en sitio propio y su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, cuando aplique.
- Certificado del Fondo para la Industria de la Construcción (FIC), cuando aplique.
- Soporte de entrega de los manuales de operación y mantenimiento a los beneficiarios.
- Póliza de garantía.



Conforme lo expuesto y lo ordenado por la Resolución 0725 de 2023 y previa publicación del mismo, según obra en el link <https://minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/manual-operativo-de-autogestion-rural-construccion-delegada> el Director de Fonvivienda en ejercicio de las funciones legales y reglamentarias, procede a expedir el presente MANUAL OPERATIVO AUTOGESTIÓN CONSTRUCCIÓN DELEGADA-Vivienda Nueva de Interés Social Rural, a los 28 de marzo de 2025



ARTURO GALEANO AVILA
Director Ejecutivo
Fonvivienda

Elaboró: Ana María Guzmán Hernández -SAE-DVR María Juliana Mondragón -SAE-DVR 
Revisó: Nelson Muñoz – Jefe OAJ  Juan Camilo Jiménez Giraldo -Subdirector SAE DVR 
Aprobó: Tulio Ricardo Ramírez -Director DVR 
Fecha: 31 de marzo de 2025
Revisó: Daniela Ibañez - Contratista FNV- CTO 832-2025  Daniela
Carolina Monroy - Contratista PA - CTO-001F-2025 