

RESOLUCIÓN NÚMERO 0277 DE 30 MARZO 2026

"Por la cual se adopta la versión No. 2 del Manual Operativo de Autogestión por Construcción delegada y se reemplaza integralmente el adoptado mediante la Resolución 0099 de 2025"

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, el artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, y establece el deber del Estado de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, promoviendo planes de vivienda de interés social, especialmente para la población más vulnerable.

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.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene a su cargo la formulación, adopción, dirección y ejecución de la política pública en materia de vivienda urbana y rural, así como la definición de instrumentos normativos y operativos para su implementación.

Que, el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 asignó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la competencia de coordinar y liderar la ejecución de los proyectos de vivienda y mejoramiento de vivienda en suelo rural, orientados a la reducción del déficit habitacional rural.

Que, en desarrollo de dicha competencia, mediante el Decreto 1341 de 2020 se reglamentó el Programa de Promoción de Vivienda Rural, estableciendo la posibilidad de ejecutar los recursos a través de patrimonios autónomos, así como de contratar las actividades necesarias para la implementación del programa.

Que, mediante la 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.

"Por la cual se adopta la versión No. 2 del Manual Operativo de Autogestión por Construcción delegada y se reemplaza integralmente el adoptado mediante la Resolución 0099 de 2025".

Que, el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda y la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. – Fiduagraria S.A. suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 027 de 2020, con el objeto de constituir un patrimonio autónomo para la administración y ejecución de los recursos del Programa de Promoción de Vivienda Rural.

Que, 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.

Que, 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.

Que, el Manual Operativo del Fideicomiso constituye el instrumento técnico y procedimental mediante el cual se regulan las actividades relacionadas con la recepción, administración, inversión y desembolso de los recursos, así como los procesos de contratación, ejecución y control del programa.

Que, mediante la Resolución 0099 del 4 de abril de 2025 se adoptó el Manual Operativo de Autogestión por Construcción Delegada, con el propósito de establecer los lineamientos para la ejecución de soluciones de vivienda rural bajo dicho esquema.

Que, en el proceso de implementación del Manual Operativo adoptado mediante la Resolución 0099 de 2025, se evidenció la necesidad de ajustar, precisar y actualizar su contenido, con el fin de mejorar la eficiencia operativa del programa, fortalecer los mecanismos de control y seguimiento, y armonizar su aplicación con la dinámica actual de ejecución de los proyectos de vivienda rural.

Que, en consecuencia, se hace necesario adoptar una nueva versión del Manual Operativo que reemplaza integralmente la versión anterior, incorporando ajustes orientados a optimizar los procesos operativos, contractuales y financieros del esquema de autogestión por construcción delegada.

Que, las modificaciones introducidas al Manual Operativo comprenden, entre otros aspectos, la precisión y actualización de definiciones técnicas y operativas, con el fin de unificar criterios de interpretación y aplicación del esquema de autogestión, así como el fortalecimiento del procedimiento de pagos y desembolsos, mediante la definición de condiciones, soportes y validaciones requeridas para el trámite de estos.

Que, igualmente dichas modificaciones incorporan la optimización de los procesos preliminares y de revisión para el trámite de pagos, a través de la implementación de controles adicionales y el mejoramiento de la trazabilidad en la gestión de los recursos, así como la actualización de los procedimientos de contratación derivada, en concordancia con la naturaleza del patrimonio autónomo y las reglas propias del contrato de fiducia mercantil.

"Por la cual se adopta la versión No. 2 del Manual Operativo de Autogestión por Construcción delegada y se reemplaza integralmente el adoptado mediante la Resolución 0099 de 2025".

Que, de igual forma, se fortalecen los mecanismos de seguimiento y control, mediante la incorporación de lineamientos más claros para la interventoría de los contratos derivados, junto con la inclusión de nuevos instrumentos operativos y anexos técnicos, tales como matrices, lineamientos de control presupuestal y herramientas de seguimiento, orientados a mejorar la gestión y el monitoreo del programa.

Que, finalmente, el Manual se armoniza con la normativa vigente en materia de vivienda rural, así como con los lineamientos institucionales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y del fideicomiso, con el propósito de garantizar una adecuada implementación del programa en condiciones de eficiencia, transparencia y coherencia normativa.

Que las modificaciones anteriormente señaladas fueron analizadas en el marco de las instancias técnicas y operativas del programa, y responden a la necesidad de garantizar una ejecución más eficiente, transparente y oportuna de los recursos públicos destinados a la vivienda rural.

Que, en mérito de lo expuesto, se hace necesario adoptar la nueva versión del Manual Operativo de Autogestión por Construcción Delegada, la cual sustituye integralmente el manual previamente adoptado mediante la Resolución 0099 de 2025.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN DEL MANUAL OPERATIVO. Adoptar la versión No. 2 del Manual Operativo de Autogestión por Construcción Delegada, el cual hace parte integral de la presente resolución, y que contiene los lineamientos, procedimientos, condiciones y demás disposiciones aplicables para la ejecución de dicho esquema en el marco del Programa de Promoción de Vivienda Rural.

ARTÍCULO 2. SUSTITUCIÓN INTEGRAL. El Manual Operativo adoptado mediante la presente resolución sustituye en su totalidad el Manual Operativo de Autogestión por Construcción Delegada adoptado mediante la Resolución 0099 del 4 de abril de 2025, el cual queda sin efectos a partir de la entrada en vigor del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las disposiciones contenidas en el Manual Operativo adoptado mediante la presente resolución serán de obligatorio cumplimiento para los actores que intervienen en la ejecución del esquema de autogestión por construcción delegada, en el marco del Fideicomiso Programa de Promoción de Vivienda Rural.

ARTÍCULO 4. IMPLEMENTACIÓN. La implementación del Manual Operativo adoptado mediante la presente resolución se realizará conforme a las disposiciones contenidas en el mismo, y será aplicable a los procesos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia, sin perjuicio de las disposiciones de transición que se definan en el respectivo manual.

Resolución No. 0277 DE 30 MARZO 2026

"Por la cual se adopta la versión No. 2 del Manual Operativo de Autogestión por Construcción delegada y se reemplaza integralmente el adoptado mediante la Resolución 0099 de 2025".

ARTÍCULO 5. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.


Dada en Bogotá, D.C. a los 30 MARZO 2026

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE





ARTURO GALEANO ÁVILA
Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda
FONVIVIENDA

Elaboró:


Vanessa Álvarez Loaiza 
Contratista

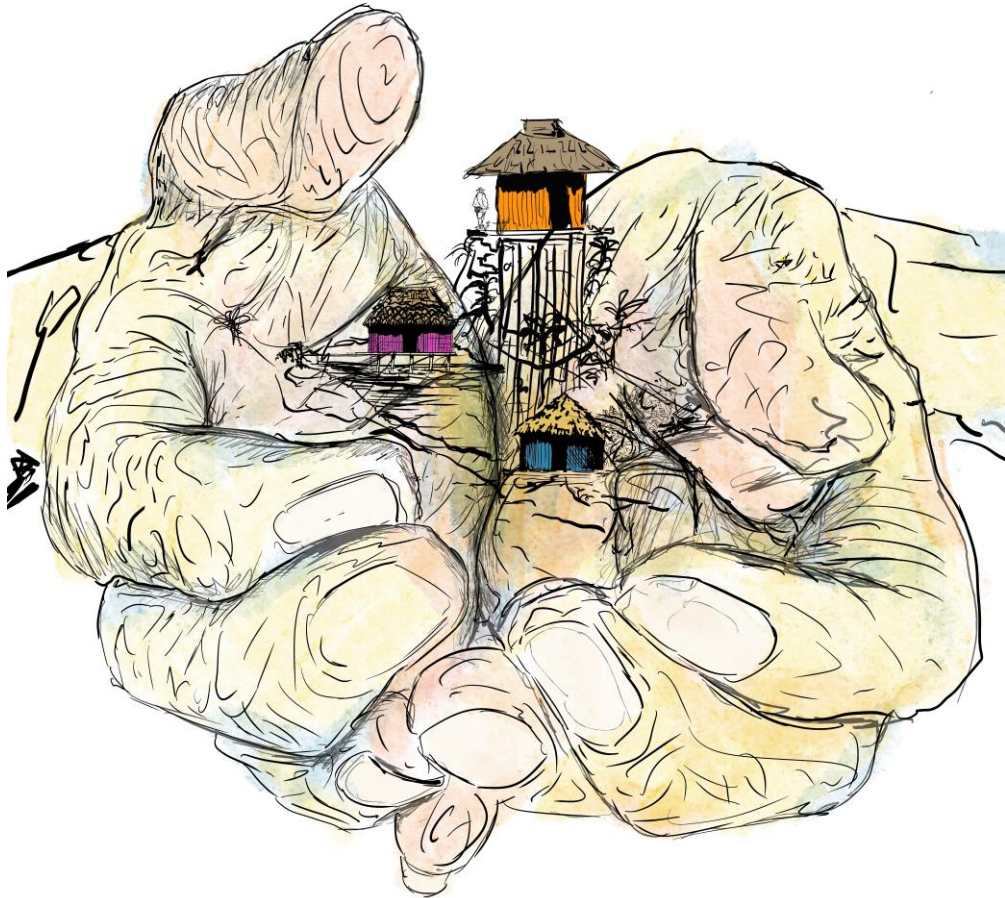
Revisó:

Iván Salcedo Rodríguez 
Profesional Especializado

Carolina Monroy
Contratista PA RURAL
CTO. N. 001F-2026 

Aprobó:

Marisella Calpa Gómez 
Directora
Dirección de Vivienda Rural.



MANUAL OPERATIVO DE AUTOGESTIÓN POR CONSTRUCCIÓN DELEGADA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

AYDEE MARQUEZA MARSIGLIA BELLO
Viceministra de Vivienda

MARISELLA CALPA GÓMEZ
Directora de Vivienda Rural

JUAN CAMILO JIMÉNEZ GIRALDO
Subdirector de Acompañamiento y Evaluación

Equipo técnico:

Ana María Guzmán Hernández
María Juliana Mondragón Ramírez
Paula Michela Gómez
Sindy Tatiana García
Carlos Orlando Arias Romero
Juan Sebastián Amaya Amaya

© Ministerio Vivienda Ciudad y Territorio - MVCT

Marzo de 2026

www.minvivienda.gov.co

Carrera 6 # 8-77

PBX (+571) 3323434

Bogotá D.C., Colombia

Introducción	1
Una aproximación a la Autogestión	2
1 Marco normativo aplicable	5
2 Abreviaturas	7
3 Definiciones	7
4 Objetivos	12
4.1 Objetivo general	12
4.2 Objetivos específicos	12
5 Alcance	13
6 Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI)	14
7 Actores y responsabilidades	17
7.1 Organización y/o comunidad	18
7.1.1 Responsabilidades	18
7.1.2 Requisitos	18
7.2 Potencial beneficiario	19
7.2.1 Responsabilidades	19
7.3 Hogar postulante	19
7.3.1 Responsabilidades	19
7.4 Hogar beneficiario	20
7.4.1 Responsabilidades	20
7.5 Entidades territoriales	20
7.5.1 Responsabilidades	20
7.6 Ejecutor	22
7.6.1 Responsabilidades	22
7.6.2 Requisitos	24
7.7 Interventor	25
7.7.1 Responsabilidades	25
7.8 Participación de Terceros	26

8 Fases y etapas operativas de la Modalidad de Autogestión por Construcción Delegada MACD	27
8.1 Fase de alistamiento	27
8.1.1 Etapa de pre-alistamiento	27
8.1.2 Etapa de alistamiento	28
8.2 Fase de ejecución	32
8.2.1 Etapa de pre-construcción	32
8.2.2 Etapa de construcción	36
8.3 Fase de cierre	38

Índice Ilustraciones

Ilustración 1. Diagrama momentos de la EAI	15
Ilustración 2. Mapa de actores	17
Ilustración 3. Flujograma de la fase de alistamiento	27
Ilustración 4. Flujograma de la fase ejecución, etapa pre-construcción	32
Ilustración 5. Flujograma de la fase ejecución, etapa de construcción	36
Ilustración 6. Flujograma de la fase de cierre.....	38

Introducción

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) tiene dentro de sus competencias la formulación, dirección y coordinación de las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural, así como la elaboración de los instrumentos normativos para su implementación. En desarrollo de estas funciones se han implementado instrumentos normativos que dan cuenta de una nueva política pública denominada Nuestro Hábitat Biodiverso.

Por otra parte, el Decreto 555 de 2003 dispone que Fonvivienda tiene como objetivos consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social.

A su vez, la Resolución 725 de 2023, en el Título VI denominado “Esquemas de ejecución para las modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda Rural”, dispone que FONVIVIENDA establecerá, mediante manual operativo, las condiciones de ejecución del subsidio familiar de vivienda bajo los esquemas de autoconstrucción y autogestión.

En ejercicio de las competencias anteriormente señaladas se estructura el presente Manual Operativo de Autogestión por Construcción Delegada (MACD) el cual se orienta a establecer las condiciones de ejecución de la modalidad, integrando los aspectos técnicos, jurídicos y administrativos a ser aplicados en el desarrollo de proyectos de vivienda rural.

Para tal efecto, el presente manual operativo define:

- Los actores involucrados y su rol en cada etapa del proceso, precisando funciones, obligaciones, responsabilidades y relaciones de coordinación, a nivel institucional, comunitario y territorial.
- Las etapas del ciclo del subsidio, la modalidad y del proyecto, desde el alistamiento comunitario y la estructuración, hasta la ejecución y el cierre.
- Las condiciones de ejecución necesarias para garantizar la trazabilidad, transparencia y calidad, incluyendo criterios para la planeación participativa, la toma de decisiones, la administración de recursos, el control y la rendición de cuentas.
- Los aspectos técnicos, administrativos y jurídicos mínimos que deben observarse

para la adecuada implementación, de manera que la modalidad sea aplicable y replicable, sin perder su pertinencia territorial y diferencial.

- La metodología de acompañamiento a las organizaciones, denominada Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI).

Este Manual determina igualmente la forma como se emplearán las herramientas técnicas desarrolladas por el MVCT en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural (PPVISR), entendiendo la autogestión como un medio para promover el desarrollo territorial y un hábitat biodiverso, sostenible y equitativo. En esta perspectiva, la vivienda se concibe como un proceso social y un bien de uso esencial para la identidad y la memoria de los pueblos y comunidades rurales, y no simplemente como un producto o una mercancía.

En consecuencia, el MVCT, en el marco de sus competencias, podrá acompañar a aquellas organizaciones y/o comunidades que cuentan con procesos impulsados en escenarios de participación establecidos en el marco de la formulación de los Planes Nacionales de Desarrollo, instancias de diálogo y concertación, compromisos derivados de los procesos de consulta previa, órdenes judiciales y acuerdos previamente establecidos por el Gobierno nacional, o por oferta en los diferentes procesos de convocatoria que se adelanten. Las comunidades organizadas, que opten por desarrollar iniciativas bajo la modalidad de autogestión por construcción delegada deberán adoptar los instrumentos previstos en el presente manual entre ellos la Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI), garantizando la participación efectiva de sus integrantes en todas las etapas del ciclo del proyecto, la adecuada estructuración de costos, la administración transparente de los recursos y el fortalecimiento de capacidades con enfoque territorial y diferencial.

Una aproximación a la Autogestión

La autogestión es la capacidad de una organización comunitaria para planear, ejecutar y evaluar sus propios procesos, proyectos o decisiones. sin depender exclusivamente de agentes externos. De acuerdo con la Real Academia Española (RAE), implica el gobierno de sí mismo y la capacidad de organizarse de manera autónoma.

En el marco del subsidio familiar de vivienda, esta definición adquiere una dimensión más profunda: no se trata solo de construir una vivienda, sino de construir capacidades, comunidad y territorio. Este enfoque busca que las comunidades sean protagonistas de su

propio desarrollo, y que la vivienda sea una herramienta para fortalecer la materialización de sus derechos económicos, sociales y culturales, el tejido social, las capacidades colectivas, la organización comunitaria y el arraigo territorial.

A nivel conceptual, la autogestión ha sido abordada desde distintas disciplinas del conocimiento, cada una aporta elementos fundamentales para entenderla y fortalecerla como estrategia en los procesos de vivienda.

Desde la psicología, se entiende como la capacidad del individuo para dirigir sus acciones, asumir responsabilidades, autorregularse y desarrollar motivación intrínseca, elementos centrales en la teoría de la autodeterminación (Deci & Ryan, 2000)¹. Este enfoque es clave para comprender que toda comunidad está compuesta por personas que, cuando fortalecen su autoestima y agencia personal, pueden participar de forma más activa, propositiva y comprometida en proyectos colectivos.

En el ámbito educativo, la autogestión se relaciona con los principios de la educación popular y el aprendizaje autónomo. La obra de Freire (1970)² fundamenta que los procesos emancipadores se construyen mediante el diálogo, la conciencia crítica y la acción colectiva, principios coherentes con la autogestión comunitaria. Asimismo, la educación situada y territorial propuesta por Gadotti (2002)³ fortalece capacidades desde los saberes locales y comunitarios.

Desde la sociología, la autogestión se comprende como una práctica colectiva que fortalece los lazos sociales, la cohesión comunitaria y la toma de decisiones horizontal. Touraine (1984)⁴ destaca el papel del actor social en la transformación de su propio entorno, mientras que Castells (1998)⁵ resalta la importancia de las redes comunitarias como forma de organización que potencia la autogestión. Este enfoque subraya el valor de las formas de organización local como base para procesos participativos y sostenibles.

En el campo de la economía, la autogestión se relaciona con modelos de economía social y

¹ Deci, E. L., & Ryan, R. M. (2000). The "What" and "Why" of Goal Pursuits: Human Needs and the Self-Determination of Behavior. *Psychological Inquiry*, 11(4), 227–268.

² Freire, P. (1970). *Pedagogía del oprimido*. Siglo XXI Editores.

³ Gadotti, M. (2002). *Pedagogía de la Tierra*. Instituto Paulo Freire.

⁴ Touraine, A. (1984). *El retorno del actor*. Editorial Gedisa.

⁵ Castells, M. (1998). *La era de la información: economía, sociedad y cultura. Vol. II. El poder de la identidad*. Siglo XXI Editores.

solidaria, en los cuales los beneficios se distribuyen equitativamente y se prioriza el bienestar colectivo. Coraggio (2011)⁶ plantea que la economía popular constituye una estrategia de desarrollo sustentada en la acción colectiva, mientras que Singer (2002)⁷ explica cómo la economía solidaria permite que las comunidades gestionen de forma autónoma recursos, capacidades y trabajo.

Finalmente, desde la ciencia política, la autogestión se concibe como una forma de descentralización del poder, ejercicio del autogobierno y soberanía comunitaria. Boaventura de Sousa Santos (2006)⁸ propone que la democracia participativa y los saberes locales son herramientas de emancipación política, mientras que Dagnino (2005)⁹ analiza cómo la ciudadanía activa transforma las relaciones entre Estado y sociedad civil, elementos centrales en los procesos autogestionarios.

Desde esta mirada multidimensional, la autogestión no es simplemente una modalidad constructiva, sino un proceso integral de fortalecimiento de capacidades territoriales, ciudadanas y organizativas. Es una apuesta por reconocer a las comunidades como sujetos políticos, económicos, sociales y culturales que no solo construyen casas, sino proyectos de vida digna. Por ello, todo el diseño operativo del modelo debe estar al servicio de este horizonte: facilitar, cualificar y acompañar los procesos comunitarios con respeto, pertinencia cultural, equidad territorial y visión de largo plazo. La autogestión es entonces una escuela de ciudadanía, una práctica de solidaridad y una oportunidad para reconstruir el tejido social desde el hábitat.

⁶ Coraggio, J. L. (2011). La economía social como estrategia de desarrollo en el contexto latinoamericano. *Otra Economía*, 5(8), 54–72.

⁷ Singer, P. (2002). *Introdução à economia solidária*. Fundação Perseu Abramo.

⁸ Boaventura de Sousa Santos, B. (2006). *Conocer desde el Sur: Para una cultura política emancipatoria*. Fondo Editorial de la Facultad de Ciencias Sociales – UNMSM.

⁹ Dagnino, E. (2005). Sociedad civil, participación y ciudadanía: De la crítica a la política. En A. Panfichi (Ed.), *La disputa por la construcción democrática en América Latina* (pp. 37–46). Fondo Editorial PUCP.

1 Marco normativo aplicable

Año	Norma	Objeto y relación
1991	Constitución Política de Colombia	Artículo 51: Reconoce el derecho a la vivienda digna. Fundamenta todas las políticas de vivienda social. Incluye principios de participación, igualdad, propiedad y función social del suelo.
1991	Ley 3	Establece el régimen nacional de vivienda. Define modalidades de subsidio, criterios de focalización, tipos de vivienda (VIS, VIP), y rol de entidades otorgantes.
1994	Ley 160	Regula la reforma agraria. Define Unidad Agrícola Familiar (UAF). Aporta a la tenencia legal para acceder a subsidios rurales.
1999	Ley 546	Regula el sistema especializado de financiación de vivienda. Base para mecanismos de leasing, créditos y subsidios.
2011	Ley 1469	Promueve planes habitacionales para la población vulnerable. Aporta a estrategias diferenciales de intervención.
2012	Ley 1537	Regula el ordenamiento territorial en función de la política de vivienda. Establece el SFVE y reglas de aplicación, asignación, control y restitución de subsidios.
2012	Ley 1561	Saneamiento de bienes fiscales ocupados por poseedores. Fundamental para procesos de formalización predial en proyectos rurales.
2012	Ley 1523	Política nacional de gestión del riesgo de desastres. Obligatoria para ubicar proyectos de vivienda fuera de zonas de riesgo no mitigable.
2019	Ley 1955 (PND)	Art. 255: Traslada a MVCT la responsabilidad de la vivienda rural desde 2020. Define reglas presupuestales, administrativas y de cierre con el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.
2021	Ley 2079	Ley de Vivienda y Hábitat. Institucionaliza la política de vivienda rural. Establece criterios diferenciales, progresividad, regionalización, autogestión y participación comunitaria.
2021	Ley 2172	Prioriza el acceso a subsidio de vivienda en especie para mujeres víctimas de violencia de género extrema. Refuerza enfoque diferencial.
2023	Ley 2294 (PND 2022–2026)	Reafirma papel del MVCT como rector. Crea programas como Barrios de Paz. Adiciona componentes diferenciales, de legalización y equipamiento al subsidio rural.

2025	Ley 2462	Crea el sistema de apoyo integral a las mujeres rurales, campesinas y de la pesca. Complementa la focalización poblacional de la política de vivienda rural.
2003	Decreto 555	Reglamenta aspectos de política de vivienda social rural. Introduce modalidades de asignación directa y esquemas diferenciales.
2015	Decreto 1077	Compila reglamentaciones sector vivienda. Art. 2.1.10 regula el SFVISR y se convierte en la base técnica y procedimental del subsidio.
2017	Decreto Ley 890	Adopta el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural. Antecede al PNVISR formal.
2020	Decreto 1341	Reglamenta el funcionamiento operativo del subsidio de vivienda rural, incluida la figura de ejecución delegada y condiciones territoriales.
2022	Decreto 1247	Permite a las Cajas de Compensación Familiar otorgar subsidios rurales con recursos parafiscales.
2022	Decreto 651	<i>Adiciona el Decreto 1077 de 2015, en relación con la vivienda de interés cultural</i>
2024	Decreto 1470	Reglamenta el programa Barrios de Paz (referenciado en el art. 298 de la Ley 2294/2023). Enfocado en mejoramiento y legalización.
2025	Decreto 0585	Crea y regula la modalidad de autogestión en vivienda rural. Introduce nuevos esquemas de ejecución por organizaciones comunitarias.
2025	Decreto 584	Establece el valor máximo de la Vivienda de Interés Social Rural para el departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
2025	Decreto 1341	Reglamenta los asuntos relacionados con el hábitat y la vivienda diferencial.
2020	Resolución 536	Define condiciones operativas del subsidio rural, criterios de focalización, documentación y validación de elegibilidad.
2021	Resolución 410	Adopta el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Rural (PNVISR). Base programática de política pública rural.
2023	Resolución 725	Reglamenta autogestión por construcción delegada. Modifica la resolución 536. Incorpora enfoque diferencial para víctimas de violencia.
2025	Resolución 0099	Adopta el nuevo Manual Operativo del esquema de Autogestión por construcción delegada. Define actores, procedimientos y tipologías.

Nota: Se presenta el marco normativo por jerarquía normativa y orden cronológico. Fuente: MVCT, 2026.

2 Abreviaturas

Abreviatura	Significado
AIU	Administración, Imprevistos y Utilidad
ANT	Agencia Nacional de Tierras
ATI	Asistencia Técnica Integral
CAR	Corporación Autónoma Regional
DVR	Dirección de Vivienda Rural
EAI	Estrategia de Acompañamiento Integral
EPC	Economía Popular y Comunitaria
FIC	Fondo para la Industria de la Construcción
FONVIVIENDA	Fondo Nacional de Vivienda
LSC	Línea de Subsidio Complementario
MACD	Modalidad de Autogestión por Construcción Delegada
MVCT	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
OPV	Organizaciones Populares de Vivienda (u Organización Popular de Vivienda, según el contexto)
PGSC	Plan de Gestión Sociocultural
PND	Plan Nacional de Desarrollo
PPVISR	Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
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
TDR	Términos de Referencia
VISR	Vivienda de Interés Social Rural

3 Definiciones

Las definiciones incluidas en el presente manual tienen el propósito de orientar a todos los actores involucrados en la implementación de la MACD, en el marco del SFVISR.

Beneficiario del SFVR: son los hogares que cumplen con los requisitos establecidos para la postulación, habilitación y asignación del SFVISR que realiza Fonvivienda o quien haga sus veces.

El hogar beneficiario es el sujeto central del programa de MACD. Su rol consiste en participar activamente en las diferentes fases del proyecto, desde la estructuración hasta la entrega de la vivienda, garantizando el cumplimiento de los requisitos establecidos para la asignación del SFVISR y el uso adecuado de la solución habitacional.

Condiciones de implementación: corresponde a los requisitos establecidos por el MVCT para la asignación del SFVISR, así como la verificación de las condiciones que deben acreditar las organizaciones y/o comunidades, los hogares potenciales beneficiarios, beneficiarios y los ejecutores. Lo anterior se desarrollará con el acompañamiento integral del MVCT o quien este designe.

Construcción delegada: se entiende por construcción delegada, la forma mediante la cual, una organización y/o comunidad legalmente constituida se asocia con un tercero idóneo para la estructuración y desarrollo de un proyecto de vivienda en todas sus etapas, en el marco del SFVISR.¹⁰

Ejecutor: persona natural o jurídica, seleccionada y contratada por la organización y/o comunidad, para realizar las etapas de alistamiento, pre-construcción, construcción de las soluciones de vivienda. 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.

Así mismo, deberá responder por la calidad, estabilidad y cumplimiento contractual de las obras, así como por la adecuada articulación con la interventoría y el acompañamiento técnico. De igual forma, será el encargado de solicitar el desembolso del SFVR de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Manual Operativo y/o en los demás instrumentos que así disponga el pagador.

El ejecutor, no posee vínculo contractual con el MVCT ni con FONVIVIENDA, y deberá ser avalado por la interventoría.

Entidad territorial: son entidades territoriales los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas.

Las entidades territoriales, en el marco de la MACD, cumplen un rol facilitador y complementario en el desarrollo de la modalidad. Su participación se orienta a apoyar la

10 Definición construida a partir del Decreto 585 de 2025, artículo 2.1.13.1.1.2.

focalización, certificación y selección territorial de las iniciativas, así como a promover la conformación y fortalecimiento de organizaciones y/o comunidades, cuando sea necesario y de manera excepcional realizar la postulación hogares cuando así corresponda.

Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI): proceso mediante el cual el MVCT o quien este designe, orienta y acompaña a las organizaciones y/o comunidades 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. Este acompañamiento se articula con los instrumentos derivados de la estrategia de gestión comunitaria del hábitat y la guía de asistencia técnica integral adoptada por el MVCT por medio de la Resolución 617 de 2025.

Factor de progresividad: para los proyectos de autogestión por construcción delegada en el marco de la PPVISR, la progresividad se entiende como el factor de adaptación y escala en la ejecución de las soluciones de vivienda según las condiciones territoriales, en articulación con las comunidades, sus autoridades y formas organizativas. Este factor permitirá determinar un número mínimo de soluciones de viviendas.

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

Hogar postulante: es el hogar que, luego de haber sido focalizado, acredita el cumplimiento de las condiciones y requisitos requeridos de acceso al SFVISR. En el marco de la MACD, corresponde al hogar postulante, junto con la organización y/o comunidad, gestionar y acompañar el proceso de acreditación de los requisitos establecidos por el MVCT. Una vez, se cuenten con la documentación para acreditar dichos requisitos, la organización y/o comunidad, según corresponda procederá a realizar la postulación en la plataforma definida por el MVCT.

Interventor: persona natural o jurídica responsable de avalar al ejecutor propuesto por la organización y/o comunidad y el proyecto de vivienda presentado por esta. Es el 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, conforme a las disposiciones legales

aplicables.

Su rol consiste en verificar la adecuada estructuración del proyecto y la correcta ejecución de las obras, validar el cumplimiento de los estándares normativos aplicables y certificar el avance físico y financiero del proyecto. De igual manera, garantiza la correcta aplicación de los recursos públicos y actúa como instancia de control y seguimiento independiente frente a la organización y/o comunidad y al ejecutor.

Lineamientos técnicos: conjunto de condiciones, requerimientos y normas técnicas que deben cumplir las viviendas nuevas rurales para ser dignas, seguras y sostenibles.

Organización y/o comunidad: conjunto de hogares organizados mediante cualquier instrumento asociativo de origen comunitario legalmente constituido, tales como las juntas de acción comunal previstas en la Ley 2166 de 2021 y/o la que la modifique o sustituya; Organizaciones Populares de Vivienda de acuerdo con el artículo 2.1.6.1.1. y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y/o la que la modifique o sustituya; las Cooperativas de Vivienda; organizaciones de maestros de obra, organizaciones de recicladores de oficio, entre otros.

Su rol consiste en estructurar, promover y gestionar la iniciativa de vivienda; representar colectivamente a los hogares ante las entidades competentes; administrar sus recursos; y garantizar la participación incidente de sus integrantes durante todo el ciclo del proyecto. Así mismo, es responsable de la toma de decisiones colectivas, de la contratación del ejecutor y de la articulación con el MVCT para su fortalecimiento en el marco de la aplicación de la EAI y la ATI las entidades territoriales y los demás actores involucrados.

Pagador: es el Patrimonio Autónomo responsable de efectuar los pagos, giros, desembolsos y transferencias de recursos con cargo a los bienes fideicomitidos, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Fideicomitente y/o por los órganos contractuales del Fideicomiso. Esta operación se realizará previa verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el contrato de fiducia, el presente MACD y en la normativa aplicable.

Plan de Gestión Sociocultural (PGSC): 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 mismo permite identificar las acciones a desarrollar, sus objetivos, metodología, metas, responsables de la implementación y tiempos previstos. Facilita el seguimiento conjunto por parte MVCT, la organización y/o comunidad y el ejecutor, y permite ajustar y agregar acciones según las necesidades del proyecto de vivienda.

Potencial beneficiario: persona mayor de edad, jefe del hogar, o persona que representa al hogar y que se encuentra registrado individualmente en alguna de las fuentes de información primaria que defina el MVCT, y con las cuales se conforman los listados de personas potencialmente beneficiarias. En la MACD, el potencial beneficiario, teniendo en cuenta los requisitos mínimos establecidos por la normatividad del MVCT, podrá ser focalizado por la Organización y/o Comunidad para conformar los listados de hogares a postular. En este caso, el hogar aun no es beneficiario de un SFVISR.

Subsidio Familiar de Vivienda Rural: es un aporte estatal en dinero o especie entregado al beneficiario por la entidad otorgante del mismo.

Vivienda nueva en especie: 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.

4 Objetivos

4.1 Objetivo general

Establecer un marco operativo y metodológico para la implementación de MACD en la ejecución del SFVISR para vivienda nueva en especie en suelo rural, dirigido a las organizaciones y comunidades, ejecutores, interventores, supervisores, Fonvivienda y el MVCT.

4.2 Objetivos específicos

- Establecer las etapas, actores, responsabilidades, actividades, aspectos, técnicos, jurídicos administrativos de la MACD.
- Adoptar la EAI como metodología 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 de la MACD para la ejecución operativa del SFVISR en la modalidad de vivienda nueva en especie y las definiciones asociadas.

5 Alcance

El presente manual establece los lineamientos para la implementación de la MACD en la ejecución de la PPVISR. Su alcance se delimita en los siguientes aspectos clave:

Ámbito de aplicación: se aplica a la VISR, bajo la modalidad de autogestión por construcción delegada, en la cual las organizaciones comunitarias son responsables de gestionar la ejecución de los proyectos, con la contratación de un ejecutor.

Sujetos de aplicación: organizaciones y/o comunidades organizadas legalmente constituidas, conformadas por hogares rurales beneficiarios del SFVISR; los ejecutores seleccionados por las organizaciones y/o comunidades; la interventoría; el MVCT y el patrimonio autónomo Fonvivienda, quien se encarga de la instrucción del pago.

6 Estrategia de Acompañamiento Integral (EAI)

La totalidad de los actores involucrados en este modelo deberán enmarcar su actuación en los lineamientos de la EAI, instrumento específico del MVCT que desarrolla los procesos de acompañamiento técnico y social para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social Rural por medio de la modalidad de vivienda nueva rural en autogestión por construcción delegada.

Dada la lógica que pone en el centro de las políticas y programas a las organizaciones comunitarias y de base, el acompañamiento multidimensional y permanente durante cada fase del proceso se presenta como un elemento indispensable para el desarrollo de cada iniciativa o proyecto.

De esta manera, la EAI incorpora los enfoques territorial y diferencial¹¹ mediante el acompañamiento integral y el fortalecimiento de los actores comunitarios involucrados con énfasis en:

- El reconocimiento y la democratización de actores involucrados en los proyectos de vivienda a través de la ejecución del SFVISR.
- El diálogo social efectivo como uno de los mecanismos de cualificación de los procesos y niveles de participación en todas las etapas de ejecución del SFVISR.
- El fortalecimiento a través de la asistencia integral orientada a las comunidades.
- Acciones dirigidas al acompañamiento social de los hogares de las Organizaciones y/o comunidades participantes

Es de este modo que, la EAI plantea cuatro líneas orientadoras y con ellas se da paso a una profundización de los instrumentos para el fortalecimiento técnico de las comunidades en clave de autogestión

1. Una caracterización territorial, de los modos de habitar, y de las organizaciones comunitarias, sus capacidades, estrategias y mecanismos de autogestión.
2. El acompañamiento y asistencia para el diseño e implementación del Plan de Gestión Sociocultural (PGSC) como herramienta transversal en las fases que sea requerido.
3. 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.

¹¹ Se deberá considerar los postulados del Decreto 1341 de 2025 de Vivienda Diferencial, así como sus reglamentaciones complementarias.

4. Estrategias pedagógicas y de entendimiento del hábitat y de los componentes del ordenamiento territorial.

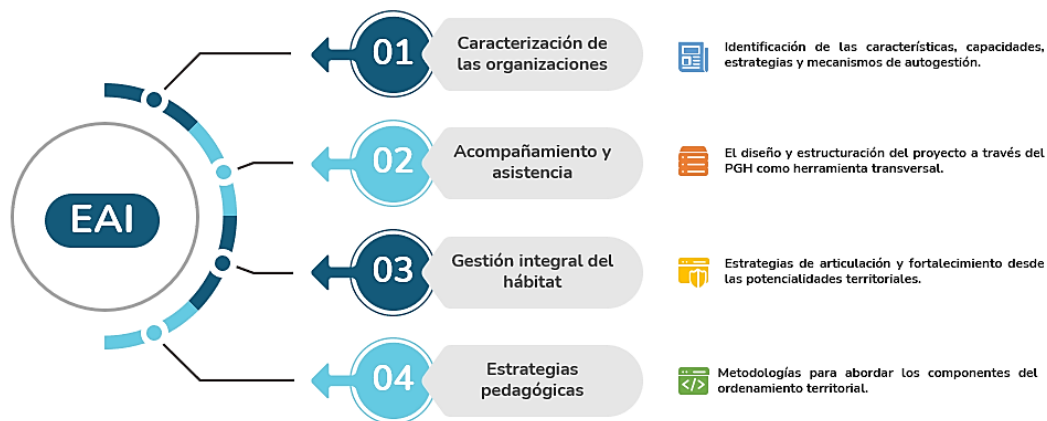
La ilustración a continuación busca resaltar los puntos clave de la EAI. Estos contemplan el reconocimiento de la organización y/o comunidad a través de la caracterización organizacional, territorial, poblacional y arquitectónica. Un segundo momento como la determinación del nivel y elementos de acompañamiento que se requiere, basado en el análisis de las 6 dimensiones de la organización (Administrativa, Financiera, Conocimiento de la Política Pública, Técnica, Organizativa y Economía Popular) y de la iniciativa.

Por último, un tercer y cuarto momento en los cuales, de acuerdo con la información recopilada, se definen las estrategias de articulación y fortalecimiento desde las potencialidades del territorio y las metodologías pedagógicas para desarrollar la ruta de acompañamiento a la organización comunitaria, suscritos en la herramienta del PGSC.

En el marco de la MACD, actividades como la concertación de la tipología, la fase de estructuración y diseño, así como la propuesta de presupuesto constituyen un ejercicio técnico concertado entre la organización comunitaria y el ejecutor, con acompañamiento del MVCT y verificación del interventor orientado a garantizar la materialización eficiente, transparente del SFVISR.

Este proceso implica la desagregación detallada de diseños, costos directos e indirectos, la identificación expresa de los componentes financiados y la definición de mecanismos de seguimiento y ajuste, asegurando que cualquier optimización presupuestal redunde en la construcción de la vivienda nueva. Los criterios, procedimientos y responsabilidades específicas de este ejercicio se desarrollan en el apartado correspondiente y en el anexo metodológico que hace parte integral del presente Manual.

Ilustración 11. Diagrama momentos de la EAI



Nota: La EAI busca un reconocimiento sistemático de las comunidades y sus formas de vida en escenarios de participación y trabajo que fortalezca sus proyectos de autogestión. Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Por otro lado, siendo los hogares focalizados por la Organización y/o comunidad, conforme los procesos establecidos en el presente Manual y el marco normativo aplicable, los beneficiarios finales del SFVISR, desde la EAI se disponen actividades, metodologías y herramientas para el acompañamiento social. Lo anterior, con el objetivo de promover su participación en la construcción del hábitat generando el sentido de pertenencia necesario no solamente de la vivienda si no de su entorno y comunidad.

Finalmente, es necesario señalar que, para los casos en los que los proyectos de vivienda aquí referidos se articulen con otros programas ofertados por el MVCT, en el marco de la Política Pública Nuestro Hábitat Biodiverso, se deberá integrar la estrategia de acompañamiento integral en línea con los contenidos de la Guía de Asistencia Técnica Integral (ATI) adoptada mediante la Resolución 617 de 2025.

Ver anexo: GPV-M-1 Estrategia de acompañamiento integral.

7 Actores y responsabilidades

Ilustración 22. Mapa de actores



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2025.

La ilustración anterior, muestra los distintos actores y sus interacciones. En esta modalidad el MVCT actual como actor transversal durante todo el ciclo del proyecto y es responsable de prestar la asistencia integral. Así mismo, participa Fonvivienda, encargada de expedir los actos administrativos mediante los cuales se adjudica, ya sea el número de cupos a la organización y/o comunidad, o el SFVISR a los hogares beneficiarios, así como, de articular con el pagador.

Además, se encuentra la organización y/o comunidad, 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, para la verificación y aprobación de las acciones realizadas por el ejecutor.

Ahora bien, a continuación, se describen aquellas responsabilidades y requisitos de los actores descritos en el capítulo de definiciones y que hacen parte de la estructuración y ejecución del proyecto de vivienda:

7.1 Organización y/o comunidad

7.1.1 Responsabilidades

- Diligenciar la herramienta de pre-alistamiento, adjuntando los soportes documentales correspondientes e identificando los elementos a fortalecer para la maduración de su iniciativa en el marco de la EAI.
- 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.
- Seleccionar y presentar al ejecutor a través de un proceso de diálogo con la participación de los hogares potencialmente beneficiarios, los miembros de la organización y/o comunidad, atendiendo los lineamientos de la EAI y del presente manual.
- Contratar, de acuerdo con la normativa aplicable, al ejecutor del proyecto de vivienda, verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente manual (acápites “ejecutor”).
- Presentar, junto con el ejecutor, la estructuración del proyecto a la interventoría.
- Estructurar junto con el MVCT y el ejecutor el PGSC, e implementar las actividades que le correspondan en el marco del fortalecimiento de las capacidades de autogestión de las comunidades involucradas en la EAI. Concertar el factor de progresividad del proyecto, cuando aplique.
- En los casos en que el hogar beneficiario del SFVISR se niegue a suscribir el acta de recibo de la vivienda, la interventoría podrá verificar la salvaguarda de las condiciones establecidas en el proyecto y suscribir el acta correspondiente y seguir con el trámite de legalización y pago conforme a los instrumentos que defina el pagador.

7.1.2 Requisitos

- Estar debidamente constituida, reconocida y registrada ante una entidad con funciones de registro público, según su tipología.

- Presentar su iniciativa de proyecto de solución habitacional con avances técnicos, financieros y la identificación de las necesidades cuantitativas y cualitativas a superar con el proyecto de vivienda, refiriendo las condiciones de vulnerabilidad establecidas por la PPVISR, en fase uno (1) perfil¹².
- Establecer una vinculación contractual con el ejecutor teniendo en cuenta las recomendaciones resultado de la aplicación de la EAI, como la caracterización territorial, la caracterización de la organización, la asistencia y acompañamiento integral, la gestión integral del hábitat y demás recomendaciones del MVCT.

Nota 1: respecto de la selección del ejecutor, esta deberá ser el resultado de procesos participativos respaldados en actas que den cuenta del proceso de decisión colectiva establecido por la propia organización. Dicho soporte deberá ser firmado por los representantes de la instancia y/o quién haga sus veces.

7.2 Potencial beneficiario

7.2.1 Responsabilidades

- Entregar la totalidad de la información y documentos que le sean solicitados por la organización comunitaria para adelantar el proceso de postulación al SFVISR.

7.3 Hogar postulante

7.3.1 Responsabilidades

- Facilitar la realización del diagnóstico y visitas necesarias al terreno en las fechas o plazos establecidos por el ejecutor y el interventor o la instancia que determine el MVCT, y demás actividades que se requieran en el desarrollo del proyecto.
- Reportar a la organización y/o comunidad y al ejecutor cualquier cambio relevante en la composición del hogar o en las condiciones del predio que pueda afectar la

¹² 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.

viabilidad del subsidio.

7.4 Hogar beneficiario

7.4.1 Responsabilidades

- Facilitar 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.
- 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.
- Participar activamente en las acciones incluidas en el PGSC o las que hagan sus veces.

7.5 Entidades territoriales

7.5.1 Responsabilidades

- Atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.1.13.4.4 “focalización del programa” del Decreto 0585 de 2025, realizar de manera excepcional la postulación de los hogares para la participación en la MACD cuando no existan organizaciones en el territorio, o cuando existiendo no deseen participar en la modalidad. En todo caso, la entidad territorial sólo será un facilitador en la postulación a la modalidad.
- Las entidades territoriales, en el marco de la MACD, cumplen un rol facilitador y complementario en el desarrollo de la modalidad. Su participación se orienta a

apoyar la focalización, certificación y selección territorial de las iniciativas, así como a promover la conformación y fortalecimiento de organizaciones comunitarias cuando sea necesario y de manera excepcional realizar la postulación hogares cuando así corresponda.

- Promover la conformación de organizaciones y/o comunidades para que sean estas quienes continúen con el desarrollo de la modalidad.
- La expedición de certificados de condiciones ambientales y otros que se requerían para el proceso.
- Garantizar en los casos en que aplique que los hogares cuenten con la clasificación del SISBÉN IV que determine el MVCT y/o Fonvivienda mediante acto administrativo correspondiente, con excepción de las comunidades étnicas que como alternativa deben estar reconocidas por el Ministerio del Interior.

Es de señalar que, para los casos de entidades territoriales indígenas, organizaciones y/o comunidades étnicas, se deberá considerar lo dispuesto en la normatividad correspondiente:

- El Decreto 1953 de 2014 “Por el cual se crea un régimen especial con el fin de poner en funcionamiento los Territorios Indígenas respecto de la administración de los sistemas propios de los pueblos indígenas hasta que el Congreso expida la ley de qué trata el artículo 329 de la Constitución Política.”
- El Decreto 632 de 2018 “Por el cual se dictan las normas fiscales y demás necesarias para poner en funcionamiento los territorios indígenas ubicados en áreas no municipalizadas de los departamentos de Amazonas, Guainía y Vaupés”.
- Decreto 1275 de 2024 “Por el cual se establecen las normas requeridas para el funcionamiento de los territorios indígenas en materia ambiental y el desarrollo de las competencias ambientales de las autoridades indígenas y su coordinación efectiva con las demás autoridades y/o entidades”.
- Decreto 1094 de 2024 Por el cual se reconoce el mandato de la Autoridad Territorial Económica y Ambiental - ATEA, instrumento de derecho propio expedido por las autoridades tradicionales de los pueblos indígenas del Consejo Regional Indígena del Cauca- CRIC, se establecen competencias, funcionamiento y mecanismos de coordinación para su ejercicio en los territorios que lo conforman en el marco de la autonomía y autodeterminación, y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 488 de 2025 “Por el cual se dictan las normas fiscales necesarias y las demás relativas al funcionamiento de los territorios indígenas y su coordinación con

las demás entidades territoriales”

- Decreto 482 de 2025 "Por el cual se establece el régimen transitorio, se dictan normas fiscales y demás necesarias y se imparten instrucciones a las entidades del Gobierno Nacional para la puesta en funcionamiento, con fines político-administrativos del territorio indígena de la Zona Norte Extrema de la Alta Guajira (Wuinpumüin)".
- Las demás que las adicionen, sustituyan o modifiquen.

Es importante resaltar que el MVCT no es la autoridad competente en los determinantes ambientales, zonificación y saneamiento de los territorios, ni de riesgo, por lo tanto, estará sujeto a la certificación o conceptos otorgados por las autoridades correspondientes.

7.6 Ejecutor

7.6.1 Responsabilidades

- Realizar el diagnóstico integral, formular, determinar la viabilidad de las intervenciones y ejecutar el proyecto de vivienda de acuerdo con los lineamientos técnicos, normativos y financieros del SFVISR.
- Desarrollar los estudios y diseños, así como la 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.
- Adelantar las etapas de pre-construcción y estructuración técnica del proyecto de vivienda nueva en especie y su construcción, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en el presente manual, en las Resoluciones 0536 de 2020 y 0725 de 2023, el Decreto 0585 de 2025 y las demás que las modifiquen, adicionen o sustituyan, en las guías de estructuración de proyectos VISR expedidas por el MVCT y demás normas relacionadas.
- Estructurar e implementar junto con las organizaciones y/o comunidades el PGSC, el cual deberá estar incluido en el presupuesto del proyecto.
- Implementar acciones de acompañamiento social con los hogares beneficiarios en el marco de la EAI
- 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, hasta el desembolso de cada subsidio según corresponda.

- 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.
- Solicitar y obtener la póliza de cumplimiento por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con vigencia desde la suscripción del mismo, durante todo el plazo de ejecución y por seis (6) meses adicional contado a partir de su vencimiento.
- Solicitar y obtener la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual por una cuantía equivalente a doscientos (200) SMMLV, con vigencia desde la suscripción del contrato y durante todo el plazo de ejecución y un (1) año adicional contando a partir de su terminación.
- Solicitar y obtener la póliza de Calidad de la Obra por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con vigencia desde la suscripción del contrato y durante todo el plazo de ejecución adicional dos (2) año.
- Solicitar y obtener la póliza de Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales por un valor equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, con una vigencia de tres (3) años.
- Gestionar y obtener el certificado de existencia y habitabilidad expedido por el interventor al finalizar cada vivienda.
- Presentar los documentos establecidos por el MVCT o por quien éste designe para el trámite de legalización y pago del SFVISR.
- Definir de manera concertada con la comunidad organizada y según el flujo del proyecto el factor de progresividad de acuerdo con las capacidades identificadas.
- Las demás que se determinen por parte de la organización comunitaria contratante.
- Asumir las responsabilidades tributarias a que haya lugar según la naturaleza de quien asuma la ejecución del subsidio familiar de vivienda rural.

Nota 1. El Ejecutor no tendrá ningún vínculo o relación contractual con el MVCT, FONVIVIENDA o la sociedad fiduciaria. La relación contractual será entre la organización y/o comunidad organizada y el ejecutor, quien será seleccionado por la primera.

7.6.2 Requisitos

- 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.
- Estados financieros o certificación expedida por contador público con tarjeta profesional vigente, que acredite la capacidad financiera correspondiente para el desarrollo del número de SFVISR, según corresponda acorde con su naturaleza jurídica.
- 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.
- Establecer una vinculación con la organización teniendo en cuenta los mínimos establecidos en los elementos entregados en asistencia técnica y demás recomendaciones del MVCT.
- Contar con el personal técnico requerido para la construcción de las viviendas, el cual deberá estar acorde con el número de soluciones de vivienda que se ejecutarán. Como mínimo un director de obra, un residente de obra, profesional hidráulico, especialista estructural, profesional eléctrico y profesional social, los cuales deberán ser acreditados con la remisión de las hojas de vida.

Nota 1: de manera excepcional, la certificación de existencia y habitabilidad de las primeras viviendas, expedida por el interventor, será suficiente para acreditar la experiencia requerida y habilitar la construcción de las siguientes unidades habitacionales.

Anexo: [GPV-F-104 Declaración juramentada de idoneidad](#)

Anexo: [Formato experiencia ejecutor](#)

Anexo: Formato certificación financiera del ejecutor

7.7 Interventor

7.7.1 Responsabilidades

- Avalar los documentos que allegue la comunidad y/o organización respecto a los requisitos de idoneidad, experiencia y capacidad financiera del ejecutor.
- Aprobar la solicitud de incremento por concepto de transporte del Subsidio Familiar de Vivienda realizada y justificada por la organización y/o comunidad y el ejecutor cuando aplique y sin que sobrepase los recursos disponibles.
- Aprobar el proyecto de vivienda presentado por la organización 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 con la organización y/o comunidad y el ejecutor.
- Suscribir junto con el ejecutor los certificados de existencia y habitabilidad de cada una de las viviendas entregadas.
- Verificar que las obras se ejecuten de acuerdo con los estudios, diseños, especificaciones técnicas y normas de construcción vigentes.
- Recomendar la aprobación o rechazo de las actas de avance de obra que sirven de soporte para los giros del SFVISR, cuando aplique.
- 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.
- Aplicar de manera integral el factor de progresividad derivado de la EAI en el flujo

de revisiones, comentarios y aprobaciones, en función del cumplimiento adecuado de los objetivos de la Modalidad de Autogestión por Construcción Delegada.

- 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 en los términos de referencia establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para el desarrollo del proyecto de vivienda.

7.8 Participación de Terceros

Las entidades territoriales y/o las organizaciones sociales que cuenten con suelo habilitado en los términos establecidos en la etapa de pre-alistamiento para el desarrollo de proyectos de autogestión podrán asociarse con otras entidades para postular hogares para el acceso al SFVISR.

Para tal efecto, deberán aportar el convenio en el que se acredite que se realizará la adjudicación individual del predio sobre el cual se pretende desarrollar el proyecto a cada uno de los hogares beneficiarios del SFVISR.

8 Fases y etapas operativas de la Modalidad de Autogestión por Construcción Delegada MACD

El MVCT por medio del presente Manual establece las fases y etapas correspondientes al ciclo del SFVISR en el marco de la modalidad de Autogestión por Construcción Delegada, así:

8.1 Fase de alistamiento

Se define como la fase destinada a identificar y reconocer las condiciones de la organización y/o comunidad y del proyecto en sus aspectos técnicos, geográficos y sociales, como insumo clave para el acompañamiento integral a la organización y/o comunidad. Esta se desarrolla a través de las etapas de pre-alistamiento y alistamiento, con las actividades descritas a continuación:

Ilustración 3. Flujograma de la fase de alistamiento



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

8.1.1 Etapa de pre-alistamiento

Se define como la etapa en la que el MVCT a través de los instrumentos de caracterización e identificación, y de manera previa a la vinculación de la organización y/o comunidad a la MACD, evalúa sus condiciones iniciales en relación con: i) su constitución formal y nivel de organización, ii) las condiciones de los predios donde se proyecta realizar la iniciativa de

vivienda y iii) su capacidad financiera o de gestión de financiación. Estos instrumentos no tienen un carácter excluyente para las iniciativas que se presenten, dado que su objetivo es caracterizar las condiciones iniciales y articular el acompañamiento integral del MVCT.

Para ello, se aplica el cuestionario denominado “instrumento de pre-alistamiento” que se divide en tres secciones, cada una de ellas se enfoca en explorar las condiciones actuales de la organización y/o comunidad conforme a los aspectos previamente señalados. En cada pregunta, se identifica por medio de soportes documentales el cumplimiento de las condiciones requeridas para el desarrollo del proyecto.

Anexo: Instrumento de Pre-alistamiento Organización Comunitaria.

8.1.2 Etapa de alistamiento

8.1.2.1 Caracterización de la organización y/o comunidad

En el marco de la aplicación de la EAI se caracterizará la organización y/o comunidad a profundidad en sus aspectos sociales y culturales, capacidades, necesidades y expectativas respecto al proyecto de vivienda. Así mismo, identificará la existencia o no de alianza con un potencial ejecutor para el desarrollo del proyecto y las condiciones generales del territorio, entre otros aspectos. Esta información será sintetizada en el formato de caracterización de organizaciones.

Esta información permitirá contar con un perfil más completo de la organización y/o comunidad y del proyecto, que facilitará el acompañamiento y fortalecimiento que pueda requerir la misma. 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.

Anexo: GPV-F-101 Formato de caracterización de Organizaciones.

8.1.2.2 Focalización diferencial

Consiste en el reconocimiento de las necesidades habitacionales por parte de la organización y/o comunidad, a través de un proceso participativo en el que se identifican los potenciales beneficiarios, a nivel de hogar. La información primaria es recopilada y

sistematizada con el apoyo técnico del MVCT ¹³, garantizando el conocimiento de los requisitos mínimos que debe cumplir un hogar para ser beneficiario del SFVISR, así como las generalidades de la modalidad.

El MVCT podrá acompañar a las organizaciones y/o comunidades en la cualificación y consolidación de criterios de priorización con énfasis en el fortalecimiento de su capacidad organizativa, el enfoque territorial, las necesidades poblacionales y de contexto y los mecanismos de autogestión creados y promovidos por estas.

Cuando sea a través de convocatoria del MVCT, la organización y/o comunidad 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 relacionados 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.

Anexo: Formato precargue

8.1.2.3 Revisión de potenciales beneficiarios

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

- La organización y/o comunidad remitirá al MVCT el listado en el formato de precargue, para que este realice las validaciones previas (pre-cruce) que permitan verificar la información de los miembros del hogar, mayores de 18 años, conforme lo estipulado en el Art. 2.1.10.1.1.4.4. del Decreto 1077 del 2015.
- Una vez se tenga el resultado de las validaciones previas (pre-cruce) realizadas por el MVCT, el listado de priorización de potenciales beneficiarios será socializado a la organización y/o comunidad con el objetivo de orientar, en caso de ser necesario, la subsanación de alguna condición o reemplazo del hogar.
- El MVCT realizará un análisis participativo con la comunidad y/o organización en el que por medio del diligenciamiento del formato “GPV-F-69 Matriz Cartográfica

¹³ 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.

Participativa", complementado por la caracterización territorial integral realizada en el marco de la EAI, que reconoce los territorios en términos de materialidad, costos de transporte, rutas y medios de acceso y condiciones de seguridad.

Anexo: Formato precargue.

Anexo: GPV-F-69 Matriz Cartográfica Participativa.

8.1.2.4 Resolución de asignación de cupos

Es el acto administrativo expedido por FONVIVIENDA mediante el cual se asignan los cupos a la organización y/o comunidad y se garantiza la reserva de los recursos. El incumplimiento de los plazos en las fases del subsidio acarreará la pérdida de los cupos.

Nota 1. El delta de transporte deberá ser aplicado conforme la Resolución 0725 de 2023, el Decreto 584 del 28 de mayo de 2025 y demás normatividad relacionada.

8.1.2.5 Presentación y aprobación del ejecutor

La Organización y/o Comunidad, una vez realizado el proceso de elección del ejecutor, conforme lo establecido en la EAI, dejando la debida trazabilidad del proceso, presentará formalmente a la interventoría el ejecutor de obra junto con los formatos establecidos en el presente Manual, para la revisión de requisitos establecidos en el acápite “ejecutor” por el MVCT y su aprobación.

Anexo: GPV-F-102 Formato aval ejecutor

8.1.2.6 Construcción del Plan de Gestión Sociocultural (PGSC)

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

El plan será diseñado, presupuestado, concertado e implementado por las organizaciones y/o comunidades, el ejecutor y el MVCT 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, con base en el resultado de la caracterización realizada en la fase 8.2.1. “Caracterización de la organización y/o comunidad”, en torno a las dimensiones establecidas por la EAI.

El plan inicia su consolidación una vez concluida la fase de alistamiento y se estructura

durante la etapa de pre-construcción, orienta y contiene los acuerdos alcanzados por los 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.

Anexo: GPV-F-103 Formato Plan de Gestión Sociocultural

Nota: El PGSC podrá ser un insumo estratégico para la estructuración posterior de un Plan de Gestión de Hábitat (PGH), que contenga intervenciones integrales en las áreas rurales donde se han desarrollado asentamientos, con el fin de materializar la paz en el territorio colombiano en los términos del Decreto 1470 de 2024.

8.1.2.7 *Diseño participativo y concertación tipología de vivienda*

Entre el MVCT, la organización y/o comunidad 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. Deberán incorporarse en los procesos, elementos propios de uso y costumbres, prácticas y conocimientos específicos que se asocien a condiciones diferenciales de la vivienda y el hábitat, siempre en cumplimiento de los reglamentos y condiciones de ley que rigen el sector y se encuentren acordes con los recursos disponibles. Este proceso se registrará por la escucha activa y la participación incidente de las organizaciones y/o comunidades 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.

Este proceso de evolución tipológica se enmarca en las acciones establecidas en la EAI y sus resultados se incorporan a los procesos y escenarios de diálogo. La asistencia técnica aquí descrita podrá modificarse según lo defina el MVCT en cada uno de los casos acompañados, haciendo de la EAI un instrumento dinámico y adaptable. No reemplaza las funciones de interventoría, establece parámetros únicamente de sugerencia y tiene por objeto el fortalecimiento de las organizaciones y comunidades en complementariedad con su entendimiento del hábitat y el entorno en el que han desarrollado su vida.

Anexo: Formato metodología concertación tipología de vivienda

8.2 Fase de ejecución

8.2.1 Etapa de pre-construcción

Ilustración 45. Flujograma de la fase ejecución, etapa pre-construcción



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Corresponde a las actividades de postulación de hogares, diagnóstico, estudios y diseños técnicos (arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, eléctricos), 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 y/o comunidad que será avalado por la interventoría Postulación y habilitación de hogares beneficiarios del SFVISR

La organización y/o comunidad procederá con la postulación de los hogares potencialmente beneficiarios en el sistema de información dispuesto por el MVCT, con la 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:

- **Documentación preparatoria de postulación:** Una vez se obtenga el listado resultado del pre-cruce correspondiente de los hogares focalizados por el MVCT sin

ninguna novedad, se procederá a expedir el documento que asigna la responsabilidad frente al proceso de postulación, y posteriormente se emitirá el acto administrativo que da apertura y plazo para el mismo y el usuario y contraseña de la plataforma en la cual se procede a cargar la información de los hogares para la postulación.

- **Precargue:** se enviará listado del resultado del pre-cruce revisado en el paso anterior 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 y/o comunidad, de la mano con el ejecutor, deberá realizar la recolección de documentos y diligenciamiento del “Formulario postulación de hogar para vivienda nueva rural” de acuerdo con el artículo 29 de la Resolución 0536 del 2020. Asimismo, en el marco de la EAI, el MVCT 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 con los formularios correspondientes y el cargue documental en la plataforma, el MVCT validará si el hogar cumple con los requisitos señalados en artículo 32 de la Resolución 0725 del 2023. El MVCT, previa verificación de los requisitos, cruce de bases de datos y demás obligaciones, habilitará a los hogares y emitirá el correspondiente estado de habilitación, notificando a la comunidad y/o organización responsable de la postulación.

Anexo: Formato precargue.

Anexo GPV-F-67 Inscripción para postulantes - vivienda nueva rural

8.2.1.1 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, atendiendo la directriz del MVCT en la materia.

Este proyecto deberá incluir el diagnóstico, la estructuración del proyecto, costos y demás componentes según lo estipulado por la Guía de Diagnóstico Integral y Estructuración Técnica o el instrumento la remplace, adicione y/o modifique.

El MVCT, en el marco de la EAI, podrá brindar las capacitaciones necesarias, sujetas a lo establecido por la Guía de diagnóstico integral y Estructuración Técnica.

Anexo GPV-G-05 Guía: diagnóstico integral y estructuración técnica del SFVISR en las modalidades de vivienda nueva y mejoramientos

Anexo GPV-F-73 Formato de diagnóstico integral

Estructuración de Presupuesto

Desde la apuesta por los procesos autogestionarios, se busca promover un uso responsable y equitativo del recurso del SFVISR. En este sentido, aunque la estructuración del presupuesto es responsabilidad del ejecutor, la organización y/o comunidad deberá velar por que dichos recursos se gestionen de manera eficiente, con el acompañamiento integral del MVCT.

Este acompañamiento integral se basa en lo establecido en la Resolución 617 de 2025 sobre Asistencia Técnica Integral y la EAI, durante la fase de estructuración (pre-construcción) incluyendo los componentes de cronograma y presupuesto para cada escenario territorial, con énfasis en los costos de Administración, Imprevistos y Utilidad. Dichos lineamientos se presentan únicamente como sugerencias y como un mecanismo de fortalecimiento de las organizaciones y/o comunidades y sus hogares vinculados.

En el marco de esta asistencia y acompañamiento integral, el ejecutor deberá realizar, como mínimo, una jornada de socialización en la que participen la organización y/o comunidad, junto con el MVCT o su delegado. Durante esta jornada, el MVCT brindará acompañamiento y se presentarán por parte del ejecutor la propuesta de los estudios y diseños, la programación, la materialidad y el presupuesto. El objetivo es permitir que todos los involucrados formulen observaciones técnicas y recomendaciones de mejora. En cualquier caso, las partes entendidas como la organización y/o comunidad y su ejecutor, decidan de manera autónoma si adoptan o no dichas recomendaciones en el documento final que será presentado a la interventoría, bajo su responsabilidad; en todo caso el MVCT se mantendrá indemne frente al proceso de pre-construcción y construcción velando en todo caso que en el marco del acompañamiento integral, todas las recomendaciones a los involucrados estarán encaminadas a la efectiva y óptima materialización del SFVISR, acorde con los roles del presente manual.

[Anexo: Ítems sugeridos para la estructuración del presupuesto del proyecto](#)

Fuentes de Financiación

Presupuesto General de la Nación (Subsidios Familiar de Vivienda de Interés Social Rural SFVISR, y de manera complementaria y concurrente con Subsidios otorgados por el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social cuando cumpla con lo estipulado en la normatividad vigente), inversión privada, entre otros.

Los recursos en dinero aportados por las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, o inversión privada serán aportarlos al Patrimonio Autónomo que determine Fonvivienda para su ejecución, para lo cual se debe suscribir un convenio o contrato con Fonvivienda según corresponda.

8.2.1.2 Construcción y presentación de matriz de riesgos

El ejecutor, de la mano con la organización y/o comunidad, 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 correctivas y de mitigación durante la ejecución del proyecto hasta su terminación, con base en los estándares establecidos por Colombia Compra Eficiente derivados del artículo 159 del Decreto 1510 de 2013.

Anexo: GPV-F-99 Matriz de riesgos.

8.2.1.3 Factor de progresividad

Para los proyectos de autogestión por construcción delegada en el marco de la PPVISR, la progresividad se entiende como el factor de adaptación y escala en la ejecución de las soluciones de vivienda según las condiciones territoriales, en articulación con las comunidades, sus autoridades y formas organizativas.

Este factor permitirá determinar un número mínimo de soluciones de viviendas, que según los elementos aplicados en el marco de la EAI, como la caracterización territorial, la caracterización y reconocimiento de la organización comunitaria, y la evolución tipológica de la vivienda, así como como otros componentes del acompañamiento integral, el MVCT y las comunidades organizadas en la MACD definirán de manera concertada la ruta, el número y la escala del factor de progresividad del proyecto considerando la matriz de riesgos del mismo. Este es resultado de la EAI, de carácter vinculante en los procesos técnicos de revisión y aprobación de parte de los actores implicados. Una vez ejecutado el primer factor, en las mesas de seguimiento y monitoreo del proyecto consideradas en la EAI durante la etapa de ejecución, según los resultados obtenidos se valida y acuerda el

siguiente número y localización de las soluciones a ejecutar.

8.2.1.4 Aval del interventor al proyecto de VISR

La interventoría contratada por el MVCT o por FONVIVIENDA, revisará y avalará integralmente el proyecto de VISR presentado por la organización, de acuerdo con los cupos asignados y considerando los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros, ambiental y administrativos.

Como componente para la viabilidad del proyecto de VISR por parte de la Interventoría, el ejecutor deberá realizar visitas al predio a intervenir con el fin de recopilar la información necesaria para la adecuada estructuración de su proyecto (diagnóstico integral). Estas visitas no serán objeto de pago adicional ni generación de emolumento alguno, diferente al valor del SFVISR.

Anexo: GPV-PL-20 Carta de aval al proyecto de vivienda de interés social rural del interventor

8.2.1.5 Resolución de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural

Una vez obtenido el aval por el interventor de la estructuración del proyecto, FONVIVIENDA expedirá el acto administrativo correspondiente a la Resolución de Asignación de Subsidio, la cual incluirá a aquellos hogares que ya surtieron todo el proceso previamente mencionado, lo que permitirá iniciar el proceso constructivo por parte del ejecutor con relación a los hogares y frente de obra ya estructurado a plenitud y listo para ejecución física de las viviendas, es este momento se considera al hogar como beneficiario del SFVISR

8.2.2 Etapa de construcción

Ilustración 6. Flujograma de la fase ejecución, etapa de construcción



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

8.2.2.1 Acta de inicio

Entre el ejecutor y la organización y/o comunidad (con participación de los hogares beneficiarios) 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.

8.2.2.2 Ejecución de obra

Para los casos en que se cuente con la asignación del SFVR y la suscripción de las actas de inicio suscrita por las partes, se podrá iniciar la ejecución material de la vivienda, conforme lo previsto en la etapa de pre-construcción.

Para el desarrollo detallado de las actividades se deberá verificar el Anexo técnico de ejecución de obra para la MACD, este es el documento que orienta y armoniza los instrumentos existentes en el marco de la PPVISR, con los objetivos, enfoques y sentidos de la Autogestión, integrando los acuerdos obtenidos en etapas de concertación con las comunidades involucradas, y su cumplimiento es de carácter vinculante para todos los actores involucrados en la fase de ejecución y materialización del subsidio.

Como resultado de las etapas de pre-alistamiento y alistamiento conforme el presente manual, el anexo presenta el desarrollo del factor de progresividad según la ruta adoptada para cada caso específico, y se define con énfasis en los siguientes componentes:

- La caracterización territorial, conforme la aplicación de la EAI.

- La concertación de espacios arquitectónicos, validada con la organización comunitaria.
- Los resultados de la asistencia técnica y la evolución tipológica en cada fase del proceso.
- Los análisis técnicos, financieros, jurídicos, u otros derivados de la determinación de capacidades tanto de la comunidad organizada como del ejecutor.

Estas variables se detallan durante la EAI y derivan en la determinación de lineamientos técnicos incluidos de manera específica. De esta manera se hace énfasis en la promoción de soluciones habitacionales, en entornos de alta dispersión, exclusión histórica, y en los que se reconocen situaciones de desigualdad y marginalidad estructural.

El anexo técnico presenta los componentes de la EAI que determinan lineamientos técnicos y socioculturales para el diseño, implantación y localización de la vivienda, detalles técnico-constructivos, memorias de trabajo y procesos de concepción y evolución tipológica, frente al factor de adaptación y escala en la ejecución de las soluciones de vivienda según las condiciones territoriales, en articulación con las comunidades, sus autoridades y formas organizativas.

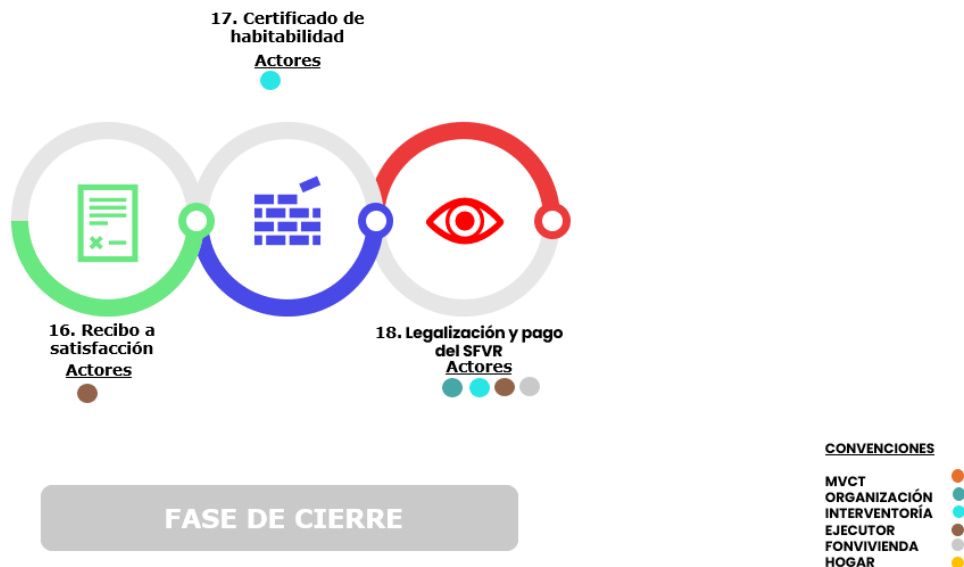
Anexo: Anexo técnico de ejecución

8.2.2.3 Seguimiento

El interventor tendrá la responsabilidad de realizar el seguimiento a la ejecución del proyecto avalado y de reportar al MVCT en el marco de sus responsabilidades el avance periódico y los hallazgos evidenciados. Durante el desarrollo del proyecto, el MVCT, junto con la organización y/o comunidad, realizará acompañamiento al desarrollo de las acciones a cargo del ejecutor, según lo estipulado en la EAI y sus instrumentos de implementación en el proyecto avalado por el interventor

8.3 Fase de cierre

Ilustración 7. Flujograma de la fase de cierre



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

8.3.1.1 Recibo a satisfacción

Una vez ejecutada la obra, el hogar beneficiario del SFVISR, por medio de acta o el documento definido para tal fin, confirmará el recibo de manera satisfactoria del subsidio materializado en la vivienda rural por el ejecutor de conformidad con el diseño y especificaciones técnicas avaladas por la interventoría en la etapa de pre-construcción.

Si el hogar se niega a suscribir el acta de recibo de la vivienda, la organización y/o comunidad, podrá verificar la salvaguarda de las condiciones establecidas en el proyecto y proceder con la suscripción del acta.

8.3.1.2 Certificación de existencia y habitabilidad

El interventor de manera conjunta con el ejecutor suscribirá un documento mediante el cual conjuntamente verificarán que la obra de vivienda donde se aplicó el SFVISR está terminada, con 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.

Anexo: Formato certificado de existencia y habitabilidad

8.3.1.3 Legalización y pago del SFVISR

Una vez se obtenga el certificado de existencia y habitabilidad por parte de la interventoría, FONVIVIENDA o el MVCT, a través de la fiducia o quien éstos determinen, pagará el valor del SFVISR al ejecutor que haya autorizado la organización y/o comunidad -previa presentación de los documentos revisados y aprobados por la interventoría y/o - correspondiente al cien por ciento (100%) del valor de la ejecución, para lo cual deberán aportarse los siguientes documentos:

- El Original de la factura y/o documento equivalente debe emitirse únicamente a nombre del FIDEICOMISO - PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA RURAL, identificado con el NIT 830.053.630-9.
- Acta de recibo de la construcción de vivienda nueva por parte del beneficiario ó en casos especiales, la autoridad administrativa local, o la organización comunitaria, si fuere el caso.
- Cuando aplique, documento mediante el cual el Interventor según sea el caso, avala el pago.
- Cuando aplique, certificación del Fondo para la Industria de la Construcción (FIC).
- Rut actualizado.
- Certificado de existencia de la vivienda nueva ejecutada, de acuerdo con el Plan de Acción y Cronograma presentado por el ejecutor.
- Certificación bancaria de la cuenta del Beneficiario del pago para el giro de los recursos con vigencia no mayor a 30 días, en la cual se evidencie que dicha cuenta está en estado ACTIVA.
- Soporte (Certificación suscrita por Representante legal, revisor fiscal o contador) del pago de aportes parafiscales del periodo correspondiente al cobro.
- Lista detallada de los beneficiarios de los subsidios cobrados con formato establecido por Fonvivienda. (anexo).

8.3.1.4 Excepcionalidad para giros parciales

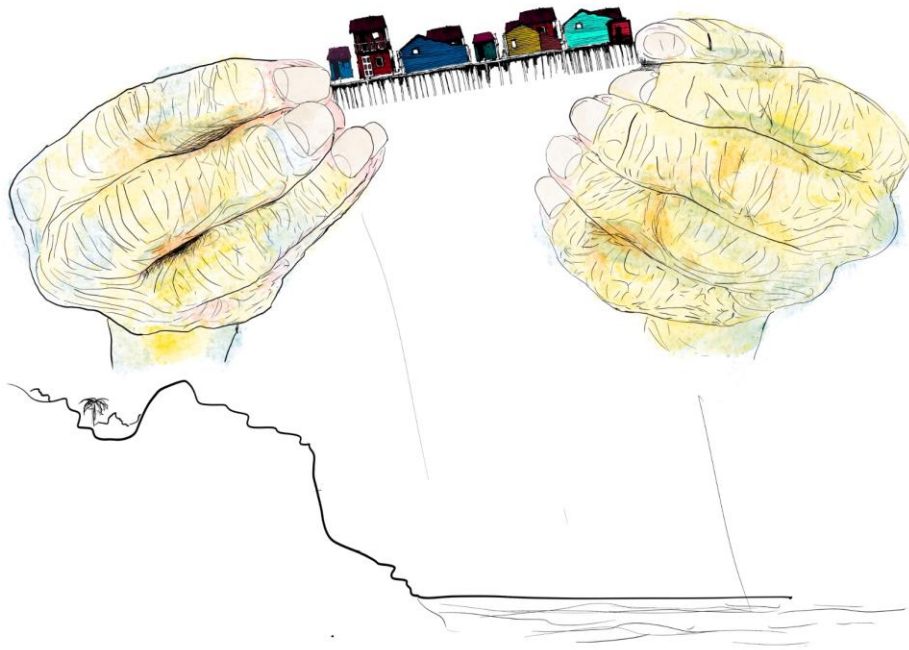
En el caso de proyectos que respondan únicamente al cumplimiento de órdenes judiciales, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 585 de 2025, se podrán realizar de manera excepcional, y previo aval del interventor respecto del cumplimiento de los requisitos del ejecutor y la viabilidad del proyecto, desembolsos parciales sujetos al cumplimiento de hitos verificables. Estos se describen a continuación:

1. Primer hito: Se realizará el giro correspondiente al 10% del valor del contrato, una vez el ejecutor entregue el siguiente producto: Estructuración del proyecto (pre-construcción, diagnóstico integral y estructuración técnica) y Resolución de asignación del SFVISR adoptada. Una vez realizada la instrucción del ordenador del gasto, la entidad efectuará el giro de los recursos a la cuenta bancaria del ejecutor, siempre y cuando se den las condiciones del cumplimiento de todos los requisitos para el pago de este hito.

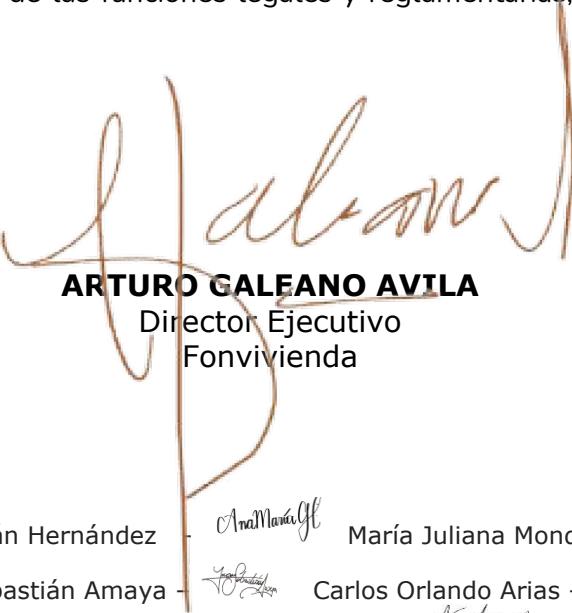
Estas actividades estarán sujetas a la validación y aprobación de la interventoría. (Fase de ejecución en su etapa de pre-construcción).

2. Segundo hito: Se efectuará el giro correspondiente al valor restante del contrato, una vez se entreguen cada una de las viviendas terminadas con su respectivo certificado de existencia y habitabilidad, junto con los demás documentos exigidos para el desembolso del subsidio anteriormente descritos.

Una vez realizada la instrucción del ordenador del gasto, la entidad realizará el giro de los recursos asociados a cada unidad de vivienda que haya sido validada.



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


ARTURO GALEANO AVILA
Director Ejecutivo
Fonvivienda

Elaboró: Ana María Guzmán Hernández



María Juliana Mondragón Ramírez - 

Juan Sebastián Amaya



Carlos Orlando Arias - 

SAE DVR

Revisó: Juan Camilo Jiménez Giraldo -Subdirector SAE DVR



Daniela Ibañez - Contratista PA- CTO-020F -2026

Carolina Monroy - Contratista PA - CTO-001F-2026



Aprobó: Marisella Calpa -Directora DVR

