Fonvivienda

CIRCULAR EXTERNA No. 0006 DE 27 NOVIEMBRE 2026

PARA: Personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras legalmente constituidas en Colombia incluidas las entidades públicas del sector central o descentralizado.

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA

ASUNTO: CONVOCATORIA PARA HABILITACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA NUEVA TERMINADA EN LOS DEPARTAMENTOS DE CHOCÓ, CALDAS, QUINDÍO, RISARALDA Y VALLE DE CAUCA.

ANTECEDENTES

El artículo 2 de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad y garantizar la efectividad de los derechos constitucionales, y dispone que las autoridades están instituidas para proteger a las personas residentes en Colombia en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades.

El artículo 13 de la Constitución Política impone al Estado el deber de promover condiciones para una igualdad real y efectiva y brindar especial protección a las personas que, por sus circunstancias económicas, físicas o mentales, se encuentren en situación de debilidad manifiesta, mandato que orienta la adopción de medidas de atención habitacional para los hogares damnificados.

El artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas de ejecución de estos programas.

De conformidad con el artículo 208 de la Constitución Política, corresponde a los ministros, en su calidad de jefes de la administración en su respectiva dependencia, dirigir la actividad administrativa y ejecutar la ley, atribución constitucional que faculta para expedir las disposiciones operativas y reglamentarias necesarias que materialicen y den cumplimiento a los mandatos.

Mediante el Decreto 1171 del 11 de agosto de 2026 se declaró la situación de desastre de carácter nacional con ocasión del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, cuyo epicentro se localizó en el municipio de San José del Palmar,

departamento del Chocó, y que ocasionó afectaciones en las viviendas, la infraestructura y las condiciones de habitabilidad de la población en los territorios afectados.

Que mediante el Decreto 1261 del 19 de agosto de 2026, modificado por el Decreto 1348 de 2026, se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública en parte del territorio nacional, con el propósito de adoptar las medidas necesarias para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos.
De acuerdo con el balance de afectaciones de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres —UNGRD—, con corte al 2 de septiembre de 2026, se registran afectaciones en dieciséis (16) departamentos y cuatrocientos noventa y siete (497) municipios del país, que comprenden doscientas noventa y tres mil setecientas cuarenta y tres (293.743) familias y cuatrocientas sesenta y seis mil seiscientas seis (466.606) personas damnificadas, circunstancia que evidencia la extensión territorial de la emergencia y la dimensión de las necesidades generadas con ocasión del fenómeno.

En desarrollo de dicha declaratoria, se expidió el Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 2026, mediante el cual se adoptaron medidas extraordinarias y transitorias en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial para atender las afectaciones ocasionadas por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.

El artículo 3 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 facultó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, hasta finalizar la vigencia fiscal 2027, para flexibilizar y establecer mediante acto administrativo los requisitos mínimos y las condiciones operativas aplicables a los subsidios familiares de vivienda, en cualquiera de sus modalidades, dentro de los programas nuevos o vigentes destinados a atender la emergencia, con el propósito de facilitar el acceso efectivo y oportuno de los hogares damnificados a soluciones habitacionales.

Como consecuencia de lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, expidió la Resolución 897 de 2026 *"Por la cual se establecen, con carácter excepcional y transitorio, los requisitos y las condiciones operativas del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de adquisición para la atención de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas"*.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Resolución 897 de 2026, podrá habilitar oferta habitacional para la atención de los hogares damnificados mediante, entre otros, convocatorias para la presentación de oferta habitacional correspondiente a viviendas nuevas urbanas de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP), incluidas las VIS en proyectos de renovación urbana.

Con lo anterior, se requiere la identificación de oferta de viviendas o proyectos de vivienda de interés social urbana nueva terminada en los departamentos de Chocó, Caldas, Quindío, Risaralda y Valle de Cauca.

1. CONDICIONES DE LA CONVOCATORIA

1.1. OBJETO.

El objeto de la presente convocatoria es identificar la oferta de vivienda nueva de interés social (VIS), de interés prioritario (VIP) y la VIS en proyectos de renovación urbana, que se encuentre terminada en los Departamentos de Chocó, Caldas, Quindío, Risaralda y Valle del Cauca, que cumpla las condiciones indicadas en este documento y esté disponible para su eventual adquisición por parte de los hogares que acrediten las condiciones definidas en los reglamentos aplicables para el efecto y que hayan resultado afectados como consecuencia del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Resolución 897 de 2026, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), *"Por la cual se establecen, con carácter excepcional y transitorio, los requisitos y las condiciones operativas del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de adquisición para la atención de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas"*.

El propósito es consolidar, de manera objetiva, imparcial y transparente, un registro de viviendas o proyectos de vivienda urbanos ubicados en los municipios de los departamentos que presentan mayores afectaciones como consecuencia del Sismo, de conformidad con la Evaluación de daños y análisis de necesidades (EDAN).

Para ello, los oferentes interesados deberán presentar la información de las condiciones de los proyectos, las cuales serán verificadas por el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA) como convocante y se habilitarán los que cumplan lo dispuesto en este documento. El registro de proyectos o viviendas que resulten habilitadas se ordenará, de manera informativa, de acuerdo con sus características.

La oferta que resulte habilitada será aquella susceptible de ser adquirida total o parcialmente con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por Fonvivienda, en concurrencia o complementariedad con los beneficios económicos que otorgue el Fondo Milagro y de otros recursos que posibiliten el cierre financiero de los hogares, para el pago del precio de la solución habitacional.

Para todos los efectos, se entenderá que la referencia al otorgamiento de aportes a los hogares referidos en este documento incluye el concepto de "beneficios económicos" que está facultado para otorgar el Fondo Milagro, de acuerdo con lo

dispuesto en el numeral 4 del artículo 3º del Decreto 1379 de 2026 y en el marco del convenio No. 11 de 2026/FNV 003 de 2026 suscrito con Fonvivienda.

Los hogares potencialmente beneficiarios de los subsidios o beneficios económicos referidos serán aquellos que cumplan las condiciones definidas para el efecto por parte de las entidades otorgantes y que, de acuerdo con los registros o constancias emitidas por las entidades competentes, hayan resultado afectados como consecuencia del Sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 o sus réplicas.

El listado de hogares que cumplan estas condiciones será definido por FONVIVIENDA y las entidades que correspondan, en el marco de sus competencias, y será informado a los oferentes de las viviendas y proyectos que resulten habilitados en el marco de esta convocatoria, En todo caso, los hogares potencialmente beneficiarios podrán elegir, de manera autónoma y libre la vivienda de su preferencia, que se encuentre dentro de la oferta habilitada.

1.2. DESTINATARIOS

Esta convocatoria está dirigida a todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras legalmente constituidas en Colombia incluidas las entidades públicas del sector central o descentralizado, que cumplan los requisitos establecidos en este documento y tengan la capacidad jurídica para enajenar las viviendas ofrecidas, que cumplan las condiciones y requerimientos señalados en este documento y sus anexos.

1.3. NATURALEZA DEL REGISTRO DE OFERTA HABILITADA

La información de las viviendas y proyectos que presenten los destinatarios de esta convocatoria será objeto de análisis y, en consecuencia, el convocante podrá solicitar las aclaraciones y subsanaciones a que haya lugar, dentro del término establecido para el efecto.

Una vez definidos los proyectos o viviendas que cumplen las condiciones de la convocatoria, se publicará el listado de la totalidad de los proyectos habilitados en el aplicativo dispuesto para el efecto. La publicación especificará las condiciones de los proyectos, indicando, como mínimo: el municipio y la ubicación, la tipología, el área de las unidades habitacionales, la cantidad de viviendas habilitadas, y el precio de las viviendas, de acuerdo con la información suministrada por el enajenador u oferente.

Para fines únicamente informativos, la oferta habilitada se publicará ubicando en el primer orden a la que ofrezca mejor precio y mayor área construida en metros cuadrados. El orden orientará la elección de los hogares, pero no condicionará el ingreso ni la permanencia de los proyectos o viviendas en el registro, ni otorgará

prelación para adquirir las viviendas o asignar los subsidios y beneficios económicos.

La publicación de la oferta habilitada no implica ningún compromiso por parte de Fonvivienda, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni del Fondo Milagro, ni de ninguna otra entidad otorgante de subsidios y aportes, de que las viviendas serán seleccionadas o adquiridas por parte de la población potencialmente beneficiaria. Solo aquellas viviendas que resulten efectivamente seleccionadas por los hogares previamente identificados por Fonvivienda, que suscriban negocios jurídicos tendientes a la adquisición de la oferta habilitada y acrediten el cierre financiero acceder a la misma, serán beneficiarios de los aportes y subsidios respectivos.

El registro de oferta habilitada opera exclusivamente como una herramienta pública de consulta orientativa dispuesta para facilitar la libre elección del hogar potencialmente beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda.

En consecuencia, la inclusión y clasificación de cualquier proyecto o unidad habitacional en el Registro de Oferta Habilitada:

1. No constituye contrato, oferta mercantil vinculante, promesa de compraventa ni acto administrativo de adjudicación o asignación de recursos públicos a favor del oferente o constructor.

2. No genera derechos adquiridos, situaciones jurídicas consolidadas ni expectativas legítimas indemnizables a favor de los oferentes o terceros frente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), el Fondo Milagro y/o de las demás entidades o fondos que concurran o complementen el cierre financiero de cada hogar.

3. No compromete recursos de vigencias futuras, apropiaciones presupuestales ni presupuesto público, ni obliga al Estado ni a los administradores del registro de la oferta a adquirir, contratar, cofinanciar o desembolsar recursos para las viviendas registradas.

4. No garantiza la asignación de subsidios ni la vinculación efectiva de hogares, toda vez que la selección del proyecto y viviendas corresponde de manera autónoma e independiente al hogar damnificado, en ejercicio de su libertad de elección.

Todos los gastos directos o indirectos, tributos y/o contribuciones fiscales que se puedan desprender de la inscripción de la oferta en el aplicativo y de la celebración, ejecución y/o terminación de los documentos precontractuales y contractuales que

suscriba el oferente con los hogares, serán de cargo exclusivo del oferente y/o de los hogares de acuerdo con las normas que regulen la materia.

Fonvivienda y cualquier otra entidad otorgante de subsidios o beneficios económico quedan expresamente excluidos de toda responsabilidad patrimonial o indemnizatoria derivada de la falta de selección de las viviendas por parte de los hogares potencialmente beneficiarios o por el hecho de que no se concreten o no se cumplan los negocios jurídicos que celebre el oferente con los hogares.

1.4. RÉGIMEN LEGAL

El presente proceso se rige por las reglas establecidas en el presente documento, sus adendas y sus anexos, así como lo establecido en los Decretos Legislativos 1261, 1348, 1379 y 1422 de 2026, la Resolución 897 de 2026 del MVCT, y las normas que los adicionen o desarrollen.

1.5. CONFORMACIÓN DEL REGISTRO DE OFERTA HABILITADA

1.5.1. CRONOGRAMA

Se abrirá el registro de la oferta el 27 de noviembre de 2026 y permanecerá abierta hasta el 10 de diciembre de 2026. Durante este período se habilitará el aplicativo al que se accederá a través del siguiente link: https://vivienda.minvivienda.gov.co para la recepción de proyectos, permitiendo a los interesados registrar la oferta de vivienda en cualquier momento dentro del plazo establecido.

El cronograma para la revisión de requisitos, subsanación y publicación de la oferta habilitada se incorpora en la siguiente tabla (Tabla 1)

Tabla 1. Cronograma para la conformación del registro

Actividad	Plazo	Observaciones
Recepción de proyectos de vivienda	27 de noviembre al 10 de diciembre de 2026 hasta las 18:00 horas (hora legal colombiana)	Los proyectos o viviendas deberán registrarse en el aplicativo indicado en este documento. No se evaluará la oferta que se reciba por ningún otro medio ni con posterioridad a la fecha y hora indicadas.
Solicitud de subsanaciones.	A partir del 28 y Hasta el 15 de diciembre de 2026	Las solicitudes de subsanación, inquietudes y respuesta a inquietudes se realizará a través del aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co
Subsanación por	Hasta el 16 de	

parte de los interesados	diciembre de 2026	
Publicación del último listado de oferta habilitada.	18 de diciembre de 2026	La oferta habilitada se publicará en el aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co
Primera publicación de listado de hogares priorizados para el acceso a la oferta habilitada.	22 de diciembre de 2026	Se publicará el primer listado de hogares para información de los oferentes, sujeto a las condiciones definidas en el numeral 4.1 de este documento. La publicación de listados posteriores de hogares no implicará la modificación de este cronograma y se realizará de acuerdo con lo indicado en este documento.

Las fechas aquí señaladas podrán ser modificadas en cualquier momento, con la publicación de una adenda a la presente convocatoria.

La eventual habilitación de la oferta estará sujeta al cumplimiento de los requisitos, los resultados de la evaluación y la disponibilidad de recursos. En todo caso, el convocante podrá, en cualquier momento, modificar, suprimir, aclarar o complementar los requisitos habilitantes, lo cual será informado mediante la publicación de adendas a la presente convocatoria.

Nota: Las ofertas serán evaluadas por Fonvivienda en el orden en que se inscriban en el aplicativo. Cada vez que se habilite una vivienda, ésta será incorporada en el registro de oferta habilitada, organizada según con el puntaje obtenido de acuerdo con lo indicado en el numeral 3. En consecuencia, el orden de la oferta podrá modificarse desde el inicio de la habilitación hasta la fecha límite de publicación del último listado de oferta habilitada.

1.5.2. PRESENTACIÓN Y ENTREGA DE LAS OFERTAS

Solo se revisarán las ofertas que se presenten a través del aplicativo dispuesto para el efecto, dentro del plazo establecido en la tabla 1. En la presentación se deberá identificar el oferente, el proyecto y el inventario ofrecido, de acuerdo con lo indicado en el Anexo 2 de esta convocatoria. Igualmente se deberá indicar el precio de las viviendas y los soportes habilitantes y de caracterización exigidos.

Los documentos deberán ser legibles, estar firmados por el representante legal del oferente o por el apoderado debidamente constituido, cuando corresponda. El oferente asumirá los costos de preparación y radicación de la oferta. La

presentación implica conocimiento y aceptación de los términos de esta convocatoria, sus modificaciones y sus anexos.

1.5.3. RETIRO DE LAS OFERTAS

El oferente podrá retirar integralmente su oferta mediante comunicación presentada y suscrita por el representante legal o por el apoderado debidamente constituido, en el aplicativo dispuesto para la conformación del registro de oferta habilitada, siempre y cuando no se haya suscrito ningún negocio jurídico tendiente a su adquisición por parte de los hogares potencialmente beneficiarios de los subsidios o aportes a los que se refiere este documento.

Si se han suscrito acuerdos o contratos con los hogares indicados, la oferta solo podrá ser retirada una vez se presenten los documentos que acrediten la terminación de mutuo acuerdo de los negocios jurídicos.

1.5.4. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EVALUACIÓN

La evaluación será realizada por el equipo designado por FONVIVIENDA, con sujeción al presente documento, sus anexos y actos modificatorios. Se basará en la información radicada oportunamente, las verificaciones autorizadas y las aclaraciones procedentes. El evaluador podrá solicitar subsanaciones o información complementaria cuando se requiera y dentro del plazo previsto en el cronograma (Tabla 1).

1.5.5. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

Dentro del término de la evaluación se verificará el cumplimiento de los requisitos habilitantes detallados en el numeral 2 del presente documento. El resultado final de la evaluación de requisitos habilitantes se publicará para cada oferta presentada, en el aplicativo dispuesto para la conformación del registro de oferta habilitada y su estado será Cumple / No cumple.

Si la oferta no resulta habilitada, se indicarán a los oferentes las razones de la no habilitación.

1.5.6. VERIFICACIÓN INFORMATIVA DE LOS PROYECTOS

Los proyectos habilitados serán ordenados, con fines únicamente informativos, de mayor a menor puntaje, conforme a la fórmula establecida en el numeral 3 de la presente convocatoria. El listado identificará el proyecto y sus viviendas habilitadas y contendrá las características señaladas en el Anexo 2 de la presente convocatoria.

1.5.7. VIGENCIA DE LA OFERTA

La oferta de las viviendas, el proyecto y/o la etapa permanecerá vigente hasta la transferencia efectiva de las viviendas a los hogares beneficiarios. El oferente deberá mantener el precio y las condiciones ofertadas respecto de las viviendas habilitadas.

Después de vencido el plazo para el desarrollo de esta convocatoria, dependiendo de la disponibilidad de recursos y el comportamiento de la demanda, se podrá abrir un plazo para presentación de nuevas ofertas, previa instrucción del convocante.

Una vez se hayan suscrito negocios jurídicos entre el oferente y el hogar potencialmente beneficiario del subsidio, el oferente deberá reportarlo a través del aplicativo y será inviable su retiro del registro de oferta habilitada a menos que acredite la terminación de los negocios jurídicos.

Cuando los oferentes incumplan las condiciones de esta convocatoria no podrán presentar nueva oferta en otras convocatorias del convocante y se podrá retirar del registro la oferta para la cual no se hayan suscrito negocios jurídicos con los hogares potencialmente beneficiarios de los subsidios y aportes.

1.5.8. CAUSALES DE NO HABILITACIÓN DE LA OFERTA

La oferta no resultará habilitada cuando:

a) el registro se realice por un medio o en una fecha y hora no autorizados, de acuerdo con lo indicado en la Tabla 1;

b) no pueda identificarse inequívocamente el oferente, el proyecto o el inventario;

c) exista falta de capacidad o prohibición legal vigente;

d) no se subsane uno o varios requisitos habilitante dentro del término otorgado por el evaluador;

e) el proyecto o las unidades incumplan uno o más requisitos obligatorios;

f) el precio exceda el precio máximo de la VIS acorde con la normatividad vigente y lo dispuesto en este documento;

g) se pretenda modificar la oferta después del cierre del plazo para su presentación; o

h) concurra otra causal expresa prevista en este documento.

1.5.9. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PROCESO

El convocante podrá terminar anticipadamente el proceso de identificación de Oferta de viviendas, cuando sobrevenga imposibilidad jurídica o técnica para conformar el registro, desaparezca la necesidad de este o concurra una razón de interés público debidamente motivada. La decisión de terminación anticipada se publicará y no generará derecho a indemnización por los costos en que hayan incurrido los oferentes para la presentación de las viviendas o proyectos.

1.5.10. MODIFICACIÓN DE LA CONVOCATORIA.

Los términos, anexos y reglas del presente documento podrán modificarse mediante acto modificatorio publicado en el aplicativo dispuesto para la conformación del Registro de Oferta Habilitada. No podrán alterarse los requisitos habilitantes después de que venza el plazo para el recibo de ofertas, de acuerdo con lo indicado en la Tabla 1 o sus modificaciones.

1.5.11. RETIRO DEL REGISTRO DE OFERTA HABILITADA

Con posterioridad a la publicación del registro de oferta habilitada, el convocante podrá retirar de este los proyectos o unidades que:

a) pierdan las condiciones que dieron lugar a su habilitación.

b) incumplan las condiciones de entrega o demás definidas en esta convocatoria

c) aporten información falsa o inconsistente

Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades del oferente frente a los hogares.

2. REQUISITOS HABILITANTES Y REGISTRO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

El equipo evaluador que defina el convocante verificará los requisitos habilitantes del oferente y de cada proyecto con los documentos radicados en el aplicativo dispuesto por Fonvivienda para el registro de los proyectos y viviendas. Los requisitos para la habilitación se definen a continuación:

2.1. HABILITACIÓN JURIDICA DEL OFERENTE

Los requisitos habilitantes de carácter jurídico son:

2.1.1. Carta de Presentación de la Oferta.

Los oferentes deberán cargar en el aplicativo la carta de presentación de la oferta, debidamente diligenciada en el formato establecido en el Anexo No. 1 de esta convocatoria y firmada por el oferente o, en caso de ser persona jurídica, por el representante legal o la persona debidamente facultada o autorizada para ello.

Quien suscriba la carta de presentación de la oferta deberá, en caso de ser persona jurídica, tener la calidad de representante legal o apoderado del proponente, con facultad de actuar en nombre y representación del mismo. En este último caso, la facultad de representación debe comprender las de presentar la oferta, y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar hasta la entrega de la vivienda a los hogares beneficiarios de los subsidios y aportes, de acuerdo con lo establecido en este documento, en caso de que la oferta presentada resulte habilitada.

Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano societario competente, en el cual conste que está facultado para presentar la oferta.

Los oferentes podrán presentar la oferta por intermedio de apoderado, evento en el cual deben anexar el poder otorgado en legal forma, en el que se confiera al apoderado de manera clara y expresa facultades amplias y suficientes para actuar, obligar y responsabilizar a quien(es) representa, en todas las actividades a las que se refiere este documento.

El apoderado podrá ser una persona natural o jurídica, que en todo caso debe tener domicilio permanente, para efectos de este proceso, en la República de Colombia, y debe estar facultado para representar al oferente a efectos de adelantar en su nombre de manera específica las siguientes actividades: (i) presentar oferta; (ii) responder a los requerimientos y aclaraciones solicitadas; (iii) recibir las notificaciones a que haya lugar.

El Anexo 1 – Carta de presentación de la Oferta, debe presentarse únicamente a través del aplicativo dispuesto para el registro de la oferta habilitada, en: https://vivienda.minvivienda.gov.co, dentro de los plazos indicados en la Tabla 1 de este documento o sus modificaciones.

2.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal.

Para personas jurídicas: Estas deberán presentar:

a) Certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente de acuerdo con la naturaleza del oferente, dentro del mes anterior a

la fecha de presentación de la oferta, donde conste quién ejerce la representación legal y las facultades del mismo, o sus documentos equivalentes en caso de personas jurídicas extranjeras.

En los referidos documentos debe constar: i) que la sociedad fue constituida por lo menos 2 años antes de la presentación de la oferta, ii) que el objeto social le permite desarrollar proyectos de vivienda, iii) que el representante legal cuenta con la capacidad para presentar la oferta respectiva y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en este documento y iv) que su duración es de al menos dos (2) años posteriores a la presentación de la oferta.

En el evento que en el contenido del certificado expedido la autoridad competente se haga la remisión a los estatutos de la sociedad para establecer las facultades del representante legal, el oferente deberá anexar copia de la parte pertinente de dichos estatutos, y si de éstos se desprende que hay limitación para presentar la oferta, se deberá igualmente adjuntar la autorización específica para participar en esta convocatoria y adelantar todas las demás actuaciones a que haya lugar, de acuerdo con lo establecido en este documento.

Si la oferta es presentada por el representante legal de una sucursal, deberá anexar los certificados tanto de la sucursal como de la casa principal.

Tratándose de personas jurídicas extranjeras, se deberá aportar el documento equivalente expedido por la autoridad competente del país de origen, debidamente apostillado o legalizado, según corresponda, y acompañado de su traducción oficial al castellano.

Las sociedades extranjeras que no cuenten con sucursal en Colombia deberán acreditar la designación de un apoderado domiciliado en el país, mediante poder debidamente otorgado, con facultades suficientes para presentar la oferta, atender las actuaciones derivadas del procedimiento y recibir las comunicaciones correspondientes. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de establecer una sucursal en Colombia cuando, de conformidad con la legislación aplicable, deban desarrollar negocios permanentes en el territorio nacional.

Cuando el titular de las viviendas ofrecidas sea un patrimonio autónomo, la oferta deberá ser presentada por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, acompañada de su certificado de existencia y representación legal, el contrato de fiducia mercantil y sus modificaciones.

b) Copia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica.

c) Copia del Registro Único Tributario (RUT), en el que conste una actividad económica relacionada con la construcción de edificaciones.

Para personas naturales: Deberán presentar:

a) Copia de la cédula de ciudadanía del oferente de las viviendas o proyectos.

b) Registro Único Tributario (RUT), en el que conste una actividad económica relacionada con la construcción de edificaciones.

Para entidades públicas del sector central o descentralizado: Estas deberán presentar:

a) Copia del acto administrativo, ley, decreto, ordenanza o acuerdo de creación de la entidad, según corresponda, y de las disposiciones que regulen su estructura y funciones.

b) Resolución de nombramiento y acta de posesión del representante legal o documento que corresponda.

c) Copia del documento de identificación del representante legal de la entidad pública.

d) Registro Único Tributario (RUT).

2.2. HABILITACION TECNICA DEL PROYECTO O DE LAS VIVIENDAS OFRECIDAS

Para la habilitación técnica del proyecto o de las viviendas ofrecidas, el oferente deberá acreditar los requisitos que se enumeran a continuación.

2.2.1. Condiciones de las viviendas ofrecidas

2.2.1.1. Vivienda urbana:

Las viviendas ofrecidas deberán estar localizadas en cualquiera de los municipios de los Departamentos de Chocó, Caldas, Quindío, Risaralda o Valle del Cauca y:

i. En suelo urbano, conforme al instrumento de ordenamiento territorial vigente, ó

ii. En suelo de expansión urbana con plan parcial adoptado, ó

iii. En ámbitos de Macroproyectos de Interés Social Nacional o de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDUS) adoptados.

La condición establecida en este numeral será verificada con las Licencias urbanísticas de que trata el numeral 2.2.2.1.

2.2.1.2. Vivienda nueva:

Deben ser viviendas nuevas, es decir, que aun cuando se encuentren terminadas, no hayan sido habitadas.

La condición establecida en este numeral será verificada con la suscripción del Anexo 1 – Carta de Presentación de la Oferta.

2.2.1.3. Vivienda terminada:

El oferente deberá acreditar un avance del ciento por ciento (100%) de ejecución de las viviendas ofrecidas. Para acreditar esta condición, podrá aportar uno de los siguientes documentos:

i. Una certificación emitida por el interventor del proyecto, caso en el cual deberá entregar certificación de la sociedad fiduciaria vocera del fideicomiso a través del cual se ejecuta el proyecto, indicando la calidad de interventor de quien suscribe la certificación.

   Si el interventor ha sido contratado por una entidad pública, deberá adjuntar certificación emitida por esta última, indicando la calidad de interventor de quien suscribe la certificación.

ii. La certificación técnica de ocupación emitida por el supervisor técnico independiente o la autorización de ocupación de inmuebles a la que se refiere el artículo 2.2.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

iii. Un avalúo del inmueble, emitido por un perito facultado para el efecto, inscrito en el registro de Avaluadores, en el que conste que las viviendas tienen el avance indicado.

Se deberá remitir la copia del documento de identificación, de la tarjeta profesional y las certificaciones de vigencia y de antecedentes disciplinarios de los profesionales que expidan las certificaciones. En todo caso, el oferente y su representante legal

serán responsables de forma integral por la información suministrada respecto del avance de obra de las viviendas.

Los documentos o certificaciones deberán identificar la fecha de corte, las viviendas evaluadas, su cantidad, el porcentaje de avance y el registro fotográfico.

En todo caso, para quienes acrediten el avance de la obra de acuerdo a lo dispuesto en el numeral iii, FONVIVIENDA podrá solicitar la coordinación de visitas o la solicitud de documentos adicionales que soporten la información del avalúo, el cual debe encontrarse vigente al momento de presentación de la oferta.

2.2.1.4. Vivienda de interés social y de interés prioritario

Por regla general, se habilitarán las viviendas ofrecidas a un precio máximo de ciento treinta y cinco (135) SMMLV del año 2026. Solo se aplicarán las siguientes excepciones:

i. En los municipios ubicados en el Departamento de Valle del Cauca incluidos en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015, se habilitarán las viviendas con un precio máximo de ciento cincuenta (150) SMMLV del año 2026.

ii. En los proyectos de renovación urbana, se habilitarán viviendas con un precio máximo de ciento setenta y cinco (175) SMMLV del año 2026.

El valor de la vivienda deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a los contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del vendedor y los adquirentes formarán parte del valor final de la vivienda.

El precio debe incluir la entrega de la vivienda con los servicios públicos domiciliarios instalados y funcionales. Se deberán suministrar los respectivos medidores y contadores.

El precio se podrá ofrecer y pactar en pesos colombianos o en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), sin superar el tope máximo indicado previamente. En el caso que se pacte en pesos colombianos, se calculará el tope de SMMLV definido en este numeral con el valor del SMMLV del año 2026.

En todo caso, antes del desembolso de los subsidios o aportes se verificará que el precio pactado en la escritura pública de adquisición por parte del hogar potencialmente beneficiario o por parte de la entidad financiera respectiva, en caso

de operaciones de leasing habitacional, no supere el precio ofrecido en el Anexo 2 que presenten los oferentes en el marco de esta convocatoria.

2.2.2. Otros documentos que se deben aportar con la oferta

Además de los documentos indicados en el numeral 2.2.1 de esta convocatoria, los oferentes deberán cargar en el aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co los siguientes documentos:

2.2.2.1. Licencias urbanísticas.

El oferente deberá aportar copia de las licencias de construcción correspondientes a los proyectos o viviendas ofrecidas y las obras ejecutadas. La licencia de construcción deberá identificar expresamente las viviendas como Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).

Los oferentes deberán adjuntar:

1. Copias de las licencias de construcción y de sus modificaciones, prórrogas o revalidaciones, según aplique.

2. Copia de las constancias de ejecutoria de las licencias de construcción y sus modificaciones, prórrogas o revalidaciones.

3. Copia de los planos urbanísticos, arquitectónicos y técnicos de las licencias que correspondan, incluidos los de sus respectivas modificaciones, prórrogas o revalidaciones.

2.2.2.2. Certificación de Habitabilidad Segura Post – Sismo

El oferente deberá aportar certificación expedida y suscrita, previa inspección técnica en sitio, por un ingeniero civil legalmente facultado para el ejercicio de la profesión, mediante el cual se acredite expresamente que la edificación y las unidades ofertadas no presentan daños estructurales que comprometan su estabilidad, resistencia o seguridad.

La inspección técnica y el informe de respaldo deberán elaborarse tomando como referencia los protocolos y formatos de evaluación de edificaciones post-sismo establecidos por la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica (AIS). Asimismo, en el evento de haberse presentado afectaciones en elementos no estructurales, tales como muros divisorios, fachadas, acabados o redes de servicios, el oferente deberá garantizar y evidenciar que estos se encuentran íntegramente reparados antes de la entrega formal de los inmuebles.

El ingeniero civil que expida y suscriba la certificación podrá ser el diseñador estructural del proyecto o un profesional con título de posgrado en ingeniería estructural conforme a la Ley 400 de 1997 o experiencia profesional mínima de cinco (5) años en actividades relacionadas con diseños estructural o evaluación estructural de edificaciones. Para acreditar la experiencia, el profesional deberá aportar certificaciones expedidas por las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, para las cuales haya desarrollado las actividades correspondientes. Estas certificaciones deberán contener, como mínimo: i) nombre o razón social de quien certifica; ii) identificación del profesional certificado; iii) descripción de las actividades desarrolladas, especificando su participación en el diseño estructural de las edificaciones; iv) identificación y descripción general de los proyectos en los que participó.

En todo caso, para la validez jurídica y técnica del certificado exigido en el presente artículo, el oferente deberá anexar copia de la matrícula profesional y certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios expedidos por el COPNIA del ingeniero suscriptor.

2.2.2.3. Anexo 2 – Listado de viviendas ofertadas

El oferente deberá diligenciar y cargar en el aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co el Anexo 2 – Listado de viviendas ofertadas, en el que identifique la información establecida para cada una de las viviendas.

3. Publicación y Conformación del Registro de Oferta Habilitada

La conformación del Registro de Oferta Habilitada de Vivienda de Interés Social Nueva Urbana se publicará en el aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co ordenando, con fines únicamente informativos, las unidades habilitadas iniciando por la que tenga el mayor puntaje y hasta la que tenga el menor puntaje. Este será determinado de conformidad con la siguiente fórmula:

$$Puntaje = \left(\frac{110}{V_v} + \frac{A_v}{45}\right) \times 1000$$

Donde:

$V_v = Valor\ de\ la\ vivienda\ a\ ofrecer\ en\ SMMLV\ de\ 2026$

$A_v = Area\ construida\ de\ la\ vivienda\ a\ ofrecer\ en\ metros\ cuadrados$

Si hay varias viviendas por el mismo puntaje, se pondrá en primer lugar aquella oferta que se haya cargado primero en el aplicativo.

4. Proceso para la identificación de hogares, asignación y cobro de subsidios y aportes.

4.1. Identificación de hogares y selección de las viviendas

Dentro del plazo indicado en la Tabla 1 o sus modificaciones, Fonvivienda cargará en el aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co el listado inicial de hogares potencialmente beneficiarios de los subsidios y aportes para la adquisición de la oferta habilitada. Se publicará inicialmente un número de hogares que podrá ser equivalente hasta al 200% de la oferta habilitada.

Los hogares tendrán acceso a la información del aplicativo para identificar cualquier vivienda que sea de su interés dentro de la oferta habilitada y acudir a las salas de ventas o los puntos de contacto definidos por el enajenador para la comercialización de las viviendas. En una primera fase, sólo se permitirá que los hogares seleccionen oferta habilitada que esté ubicada en el mismo Departamento en el cual se encontraba la vivienda de su propiedad o bajo su posesión, que resultó no habitable como consecuencia del Sismo.

La oferta habilitada solo pasará a estar "no disponible" cuando alguno de los hogares incluido en el listado publicado en el aplicativo suscriba negocios jurídicos tendientes a la adquisición de la vivienda (documento de separación o promesa de venta, o los que hagan sus veces).

Una vez suscritos los negocios jurídicos referidos, el oferente deberá cargar en el aplicativo:

a) La copia del documento de separación o promesa de compraventa, o los que hagan sus veces, suscrito por el enajenador y por los integrantes mayores de edad del hogar incluido en el listado.

b) La copia del formulario en el que indique los documentos aportados por el hogar para acreditar el cierre financiero para la adquisición de vivienda.

Transcurridos veinte (20) días desde el momento en que se publique el primer listado de hogares, si persisten viviendas en la oferta habilitada, para las cuales no se hayan remitido los documentos indicados, Fonvivienda cargará un nuevo listado con un número de hogares que podrá ser equivalente hasta al 200% de las viviendas disponibles. Este proceso se repetirá cada 20 días hasta que:

i. se seleccione toda la oferta habilitada, o
ii. se retiren todas las viviendas disponibles por parte de los oferentes, o

iii. transcurridos (40) días después de publicada la totalidad de los hogares postulados y habilitados para el acceso a los subsidios y aportes, lo cual se informará a través del aplicativo correspondiente.

Nota. Los plazos en días a los que se refiere este numeral podrán ser modificados por Fonvivienda, lo cual se informará a través del aplicativo de oferta habilitada.

4.2. Cierre financiero

El cierre financiero es el conjunto de recursos que un hogar debe reunir para poder comprar la vivienda, y se puede conformar sumando diferentes fuentes de recursos que, en conjunto, deben cubrir el precio total del inmueble. Los hogares habilitados podrán acreditar el pago de la vivienda, con una o varias de las siguientes fuentes:

a) Ahorro del hogar: es el dinero que el hogar acumula y puede provenir de recursos en cuentas bancarias, cesantías, remesas u otras fuentes diferentes a créditos y subsidios.

b) Subsidios o aportes: son aportes que realizan a los hogares, el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda, el Fondo Milagro, los Gobiernos Locales, las Cajas de Compensación Familiar (CCF), entre otros, que no tienen cargo de restitución.

c) Crédito hipotecario o leasing habitacional: es la diferencia entre el precio de la vivienda y la suma del ahorro más los subsidios o aportes.

Para efectos de la definición del cierre financiero del hogar, el oferente deberá tener en cuenta que los hogares cuyo listado se publique de acuerdo con lo indicado en el numeral 4.1 recibirán subsidios y/o beneficios económicos que sumarán hasta noventa (90) SMMLV de la fecha de la expedición del acto de asignación, independientemente del valor de la vivienda. Los recursos restantes, si fuera el caso, se deberán acreditar con aprobaciones de crédito hipotecario u operaciones de leasing habitacional y/o ahorro del hogar.

4.3. Asignación de los subsidios y beneficios económicos.

Una vez el oferente remita, a través del aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co el formulario diligenciado en el que indique los documentos aportados por el hogar para acreditar el cierre financiero para la adquisición de vivienda, de acuerdo con el precio de esta última, Fonvivienda y/o el Fondo Milagro (en el marco del convenio No. 11 de 2026/FNV 003 de 2026) procederán a emitir los actos de asignación de los subsidios o beneficios económicos que sumarán el valor máximo indicado en el numeral 4.2.

Ni FONVIVIENDA, ni el MVCT, ni el Fondo Milagro se harán responsables de verificar el cierre financiero de los hogares. La información suministrada por éstos será de su exclusiva responsabilidad. Si, por cualquier razón, la información del ahorro o crédito requeridos para el cierre financiero presenta inconsistencias y esta situación impide la escrituración y/o la entrega de la vivienda, esta situación no será en ningún caso atribuible a las entidades otorgantes de subsidios o beneficios económicos.

Los actos de asignación de subsidios o beneficios económicos se cargarán en el aplicativo https://vivienda.minvivienda.gov.co para comunicación a los interesados.

4.4. Cobro y desembolso de los subsidios y beneficios económicos.

El cobro del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por Fonvivienda y de los beneficios económicos que otorgue el Fondo Milagro en el marco del convenio No. 11 de 2026/FNV 003 de 2026 suscrito con Fonvivienda, deberá ser realizado por el vendedor, constructor, ejecutor, proveedor u oferente que resulte legitimado para tal efecto, con la presentación de los siguientes documentos:

a) 80% del valor total del(los) subsidio(s) o beneficio(s) económicos(s), previa presentación de:

- Copia de la Escritura Pública mediante la cual se transfiere la vivienda al beneficiario del(los) subsidio(s) o beneficio(s) económico(s). Para proceder al desembolso se verificará que el valor de la vivienda contenido en la misma coincida con el valor ofrecido y que la Escritura incorpore la referencia al valor de los subsidios o beneficios como parte de pago del precio de la vivienda.

- La copia de los soportes documentales del cumplimiento del pago de los impuestos y derechos para el registro del respectivo documento, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente (Boleta de registro).

- Solicitud de desembolso en la que conste el concepto que se está solicitando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT de la persona o entidad a la cual se realizará el desembolso, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales cuando sea el caso.

b) 20% del valor total del(los) subsidio(s) o beneficio(s) económico(s), previa presentación de:

- Certificados de tradición y libertad en los que conste la inscripción del acto de transferencia a favor de los beneficiarios de los subsidios o beneficios que figuren en el acto de asignación que haya expedido la entidad otorgante.

- Acta de recibo a satisfacción suscrita por el adquirente de la vivienda, en la cual conste que la vivienda fue recibida a paz y salvo por concepto de todos los tributos, impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, servicios públicos domiciliarios y cuotas por concepto de administración, cuando sea el caso.

- Solicitud de desembolso en la que conste el concepto que se está solicitando, a la cual se deberá adjuntar la fotocopia del RUT de la persona o entidad a la cual se realizará el desembolso, y la certificación del pago de las obligaciones fiscales y parafiscales, cuando sea el caso.

En el caso que el cierre financiero se acredite con operaciones de leasing habitacional, el 100% del valor de los subsidios o beneficios se desembolsará contra la entrega del certificado de tradición y libertad en el que conste la adquisición de la vivienda por parte de la entidad financiera otorgante de la operación y el acto que acredite el inicio del contrato de leasing habitacional, el cual deberá estar suscrito por el hogar beneficiario de los subsidios o aportes.

MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS
Directora Ejecutiva
Fondo Nacional de Vivienda

Elaboraron:
Héctor Ramírez
Profesional Especializado - SPAT

Nathalia Urrego
Contratista - SPAT

Aprobó:

Julio Cesar Báez Cardozo
Subdirector SPAT