



# **MANUAL OPERATIVO**

## **AUTOGESTIÓN RURAL - CONSTRUCCIÓN DELEGADA**

### **Vivienda Nueva de Interés Social Rural**

#### **(Resolución 0725 de 2023)**

## **1. Introducción**

El Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "*Colombia, Potencia Mundial de la Vida*", propone un modelo de autogestión para la realización de proyectos de vivienda de interés social. Este enfoque busca empoderar a las comunidades y garantizar su participación activa en la gestión y creación de las soluciones habitacionales, en línea con los principios de la economía popular comunitaria (EPC) y solidaria<sup>1</sup>, que promueven la participación directa de las comunidades en la planeación, construcción, mantenimiento y sostenibilidad de sus viviendas.

En la autogestión en vivienda la colaboración de los actores intervinientes (Gobierno nacional, entidades territoriales y organizaciones sociales, entre otros), responde a las necesidades habitacionales y a las dinámicas sociales, económicas y culturales de las mismas comunidades. Así, los beneficiarios forman parte del proceso de gestión y toma de decisiones, lo que contribuye a la sostenibilidad social y económica de los proyectos.

La implementación de iniciativas autogestionarias para la vivienda rural, con apoyo técnico y financiero de las entidades competentes y la participación directa de las comunidades en la producción de sus soluciones habitacionales, genera empleo local, fomenta la cohesión social y dinamiza la economía popular comunitaria (EPC).

Adicionalmente, el modelo autogestionario, además de crear tejido social facilita la puesta en marcha y consolidación de esfuerzos colectivos alrededor de la construcción de vivienda de interés social, generando corresponsabilidad con los esfuerzos públicos, lo que promueve la equidad y el acceso a soluciones habitacionales para los sectores más vulnerables del país.

Para la implementación de la política pública de vivienda de interés social rural, a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), es necesario contar con un instrumento operativo que explique el paso a paso del esquema de autogestión por construcción delegada. Este instrumento debe facilitar el cumplimiento de los objetivos principales del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, promoviendo que las comunidades organizadas en sus diversas formas puedan satisfacer directamente sus

---

<sup>1</sup> De acuerdo con las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 "*Colombia Potencia Mundial de la Vida*" la economía popular se refiere a "(...) *los oficios y ocupaciones mercantiles (producción, distribución y comercialización de bienes y servicios) y no mercantiles (domésticas o comunitarias) desarrolladas por unidades económicas de baja escala (personales, familiares, micronegocios o microempresas), en cualquier sector económico. Los actores de la EP pueden realizar actividades de manera individual, en unidades económicas, u organizados manera asociativa. El impulso la economía popular parte de una comprensión sus dinámicas intrínsecas. Estas actividades. generan valor social y económico significativo, y una vez entendido su funcionamiento y lógica de acción, se implementarán mecanismos que contribuyan a su crecimiento y productividad.*"



necesidades habitacionales de una manera adecuada y digna. De esta forma, se contribuye al cierre de la histórica brecha de desigualdad y a la superación de las causas estructurales del conflicto armado.

En este sentido, el esquema de autogestión por construcción delegada se enmarca en los procesos de diálogo adelantados por el Gobierno nacional, representado por el MVCT, con instancias étnicas, comunidades o resguardos indígenas, consejos comunitarios de afrocolombianos, negros, raizales y palenqueros, asociaciones populares, asociaciones público populares, juntas de acción comunal, organizaciones no gubernamentales, agremiaciones, organizaciones populares de vivienda, organizaciones comunitarias, organizaciones de mujeres, comunidades organizadas, entre otros, legalmente constituidas, derivados de los escenarios de concertación del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, procesos de consulta previa, decisiones judiciales, compromisos, iniciativas de proyectos o proyectos estructurados de vivienda con avances técnicos y financieros o a través de otros mecanismos definidos por el MVCT, como una forma de incorporar el proceso de diálogo y participación en todo el ciclo de gestión de las soluciones habitacionales.

Finalmente, la política pública de vivienda rural del MVCT contempla el *Esquema Asociativo y de Autogestión* como un modelo que permite el desarrollo de proyectos de vivienda rural gestionados con participación comunitaria, desde su estructuración hasta su culminación. Este esquema se basa en la asociación entre la organización comunitaria y los ejecutores, con la participación social como elemento central de la política de vivienda de interés social rural, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.10.1.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", y en el numeral 19 del artículo 2º de la Resolución 725 de 2023, que modifica el artículo 7º de la Resolución 0536 de 2020.

## **Abreviaturas**

DVR: Dirección de Vivienda rural  
EPC: Economía popular y comunitaria  
EAI: Estrategia de Acompañamiento Integral  
FIC: Fondo para la Industria de la Construcción  
MVCT: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
ORIP: Oficina de Registro e Instrumentos Públicos  
PGSC: Plan de Gestión Socio-Cultural  
PNC: Patrimonio Neto Comprendido  
RUT: Registro Único Tributario  
SAE: Subdirección de acompañamiento y Evaluación  
SFVISR: Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural  
SPAT: Subdirección de Política y Apoyo Técnico  
VISR: Vivienda de Interés Social Rural



## 2. Objetivos

### 2.1. Objetivo general

Definir el esquema de autogestión por construcción delegada para la ejecución del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural (SFVISR) en la modalidad de vivienda nueva en especie, dirigido a las organizaciones comunitarias asentadas en suelo rural, y su ciclo de ejecución.

### 2.2. Objetivos específicos

- Establecer las etapas, actores, responsabilidades, actividades y condiciones del desarrollo del esquema de autogestión por construcción delegada.
- Explicar el desarrollo del esquema de autogestión por construcción delegada para la ejecución operativa del SFVISR en la modalidad de vivienda nueva en especie.

## 3. Alcance

El presente "*Manual Operativo de Autogestión Rural por Construcción Delegada*" establece las condiciones de ejecución, roles y obligaciones de los actores, así como los aspectos técnicos, administrativos y jurídicos para los proyectos de vivienda de interés social rural en especie, en los que la gestión está a cargo de una organización comunitaria y la construcción en cabeza del ejecutor que ésta designe.

## 4. Definiciones

**Autogestión por construcción delegada:** Esquema de ejecución del SFVISR para el desarrollo de proyectos de vivienda rural, que sean gestionados por la organización comunitaria, mediante su asociación con los ejecutores del proyecto por ellos seleccionados, siendo la participación y la gestión territorial el elemento determinante, desde la identificación de iniciativas, la estructuración del proyecto, hasta su culminación.

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

**Plan de Gestión Socio-Cultural (PGSC):** Instrumento que orienta el diseño, formulación, implementación y evaluación de la estrategia de acompañamiento integral, brindando apoyo en la estructuración técnica, legal, financiera, ambiental y social del proyecto, estructurado a través de un proceso de construcción colectiva con la organización comunitaria y el ejecutor.

## 5. Actores y roles

**5.1. Hogar postulado:** Aquel identificado por la organización comunitaria, que mediante la acreditación de las condiciones y requisitos podría ser habilitado y acceder al SFVISR en la modalidad de vivienda nueva en especie.

### Responsabilidades del hogar postulado:

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

**5.2. Hogar beneficiario:** Aquel que registre estado favorable en condiciones habilitantes, sumadas al resultado favorable del diagnóstico y estructuración técnica, aprobados por el interventor o la instancia que aplique, así como la resolución de asignación del SFVISR<sup>2</sup>.

### Responsabilidades del hogar beneficiario:

- Permitir la realización de las obras concertadas.
- Suscribir el acta de recibo de la vivienda.
- Destinar el inmueble para vivienda como uso principal o como 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.

**5.3. Organización comunitaria:** Grupo de personas organizadas y legalmente constituidas en diversas formas, cuyo interés va dirigido a buscar objetivos comunes que propenden por el bienestar de sus integrantes. Son expresiones organizativas de arraigo territorial o popular, que cumplen labores de responsabilidad con el desarrollo de sus comunidades y territorios<sup>3</sup>.

### Responsabilidades de la organización comunitaria:

- Realizar la focalización de los hogares potencialmente beneficiarios del SFVISR.
- Revisar que los hogares focalizados cumplan con los requisitos de postulación establecidos en las normas vigentes y el presente manual.
- Realizar el proceso de postulación, incluyendo la gestión de cada uno de los documentos requeridos en el proceso.

---

<sup>2</sup> Ver artículo 18. Etapas del programa del SFVISR. Resolución 0536 de 2020, numerales 4, 5 y 6.

<sup>3</sup> Documento CONPES 3661, "Política para el fortalecimiento de los organismos de la acción comunal".

- Reemplazar los hogares que no cumplan con los requisitos habilitantes para la asignación del SFVISR.
- Contratar al ejecutor del proyecto de vivienda, verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos y demás que considere necesarios para asegurar la adecuada ejecución del proyecto.
- Presentar a la interventoría la estructuración del proyecto.
- Estructurar junto con el MVCT y el ejecutor el Plan de Gestión Socio-Cultural (PGSC) e implementar las actividades que le correspondan en el marco del fortalecimiento de las capacidades de autogestión de las comunidades involucradas.
- Presentar autorización para el trámite de legalización y pago del SFVISR.

La organización comunitaria no será beneficiaria del SFVISR, sino el hogar beneficiario.

**5.4. Ejecutor:** Persona natural o jurídica, seleccionada y contratada por la organización comunitaria para realizar las etapas de pre-construcción y construcción de las obras. Esto incluye el diagnóstico y estructuración técnica del proyecto de vivienda nueva en especie y su construcción, de acuerdo con las condiciones técnicas, jurídicas, sociales, financieras, ambientales y administrativas a que haya lugar, hasta la entrega de la vivienda y su garantía de estabilidad.

#### Requisitos del ejecutor:

- Personas jurídicas: Certificado de existencia y representación legal (Cámara de comercio)
- Personas naturales: Registro único tributario (RUT) que contenga actividades relacionadas con la construcción.
- Declaración juramentada de idoneidad para el desarrollo del proyecto, en el formato establecido por el MVCT (Anexo No. 1).
- Certificación expedida por contador público con tarjeta profesional vigente, que acredite la capacidad financiera y técnica:

INDICADOR	FÓRMULA	LÍMITE
Liquidez	$\text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$	Igual o mayor a <b>1</b>
Nivel de endeudamiento	$\text{Pasivo Total} / \text{Activo Total}$	Igual o menor al <b>70%</b>
Patrimonio neto	$\text{Activo total} - \text{pasivo total} - \text{PNC}^4$	Igual o mayor al <b>30% PO<sup>5</sup></b>
Cobertura de intereses	$\text{Utilidad operacional} / \text{Gastos de intereses}$	Igual o mayor que <b>0</b>

- Deberá acreditar la experiencia en la construcción en metros cuadrados construidos equivalentes al número de soluciones habitacionales que vaya a

<sup>4</sup> PNC: Patrimonio Neto Comprendido.

<sup>5</sup> PO: presupuesto estimado del proyecto.



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.

Excepcionalmente el ejecutor podrá iniciar con un número menor del total cupos de viviendas del SFVISR asignados a la organización comunitaria, siempre y cuando certifique la experiencia relacionada al número de soluciones habitacionales que inicialmente va a ejecutar. Antes de iniciar con la fase de ejecución del siguiente grupo de cupos, el ejecutor deberá haber entregado a satisfacción las viviendas del grupo de cupos anterior, hasta completar la totalidad de cupos asignados a la organización comunitaria. Esto significa que el ejecutor, a medida que va avanzando en la obra, puede ir adquiriendo y certificando experiencia adicional relacionada.

### **Responsabilidades del ejecutor:**

- Desarrollar el ejercicio de diseño participativo y definición de la tipología incluyendo parámetros de tipo diferencial cuando estos sean considerados por las comunidades, 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, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas en el presente manual, en las Resoluciones 536 de 2020 y la Resolución 725 de 2023 y las demás que las modifiquen adicionen o sustituyan, en las guías de estructuración de proyectos VISR expedidas por el MVCT, el Plan Nacional de Construcción y demás normas relacionadas.
- Estructurar e implementar junto con las organizaciones comunitarias el PGSC, el cual deberá estar incluido en el presupuesto del proyecto.
- Ejecutar las obras según la estructuración técnica del proyecto de vivienda nueva en especie, avalada por el interventor o quien haga sus veces definido por el MVCT.
- Informar de forma oportuna al interventor o quien haga sus veces las razones y el sustento de las situaciones que se presenten y que puedan afectar la ejecución de las obras de los SFVISR.
- Solicitar y obtener la póliza de garantía de estabilidad y calidad de las obras, expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia, cuya póliza matriz se encuentre aprobada por la Superintendencia Financiera, en relación con el siguiente amparo, cobertura y vigencia, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor de la intervención, por un término de dos (2) años contados desde la fecha de suscripción del recibo de obra, a favor del hogar beneficiario del SFVISR y FONVIVIENDA.
- Gestionar y obtener el certificado de existencia y habitabilidad.
- Tramitar ante la notaría pública y registrar ante la ORIP del municipio, la escritura pública de la construcción de la vivienda nueva en sitio propio en el folio de matrícula inmobiliaria, cuando aplique.



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

**Nota 1.** De conformidad con los recursos disponibles establecidos en la resolución de cupos, se podrá aplicar el delta de transporte, conforme la Resolución 0725 de 2023, sin que se superen los recursos contemplados en acto administrativo que asigne los cupos.

**Nota 2.** El Ejecutor no tendrá ningún vínculo o relación contractual con el MVCT, FONVIVIENDA o la sociedad fiduciaria.

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

#### **Responsabilidades del interventor:**

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



- Las demás que se determinen para el adecuado desarrollo del proyecto de vivienda.

## **6. Desarrollo del esquema de autogestión por construcción delegada**

Para la ejecución de este esquema se implementará la EAI, que incluirá al menos las siguientes cuatro líneas orientadoras y de trabajo entre las organizaciones comunitarias y los actores involucrados:

- a) Una caracterización adecuada de las organizaciones comunitarias sus capacidades, estrategias y mecanismos de autogestión.
- b) El acompañamiento y asistencia para el diseño e implementación del Plan de Gestión Sociocultural como herramienta transversal en las fases que sea requerido.
- c) 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.
- d) Estrategias pedagógicas y de entendimiento de los componentes del ordenamiento territorial.

La EAI busca un reconocimiento sistemático de las comunidades y sus formas de vida en escenarios de participación y trabajo que fortalezcan sus apuestas de autogestión, de allí que resulta relevante el mapeo, la inclusión y el fortalecimiento de la economía popular y solidaria como parte de los componentes estructurales del hábitat rural y los mecanismos de gestión comunitaria desarrollados por las organizaciones comunitarias.

A continuación, se describen los pasos a surtir en la ejecución del esquema de autogestión por construcción delegada para vivienda nueva rural con SFVISR.

### **6.1. Identificación de la organización comunitaria**

La priorización de las organizaciones comunitarias a vincular al esquema de autogestión, se deriva de los procesos de diálogo adelantados por el MVCT en las diferentes instancias poblacionales, comunitarias o culturales, derivadas de los escenarios de concertación del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, procesos de consulta previa, decisiones judiciales o compromisos acordados previamente por el Gobierno nacional, que cuenten con iniciativas de proyectos de vivienda o proyectos estructurados con avances técnicos y financieros.

Las organizaciones a vincular deberán cumplir como mínimo con lo siguiente:

- Constitución organizativa superior a cinco (5) años.
- Contar con iniciativas de proyectos de soluciones habitacionales con avances

- técnicos y financieros en fase uno (1) perfil<sup>6</sup>.
- Demostrar las necesidades habitacionales cuantitativas a superar con el proyecto de vivienda.
  - Demostrar que los afiliados a la organización comunitaria presentan alguna de las condiciones de vulnerabilidad focalizada por la política pública de vivienda de interés social rural<sup>7</sup>.

## 6.2. Fase de alistamiento

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

### 6.2.1. Caracterización de la organización comunitaria

El MVCT caracterizará a la organización comunitaria en los aspectos sociales y culturales, capacidades, necesidades y expectativas respecto al proyecto de vivienda, identificación de la alianza para la ejecución del proyecto y las condiciones generales del territorio, entre otros.

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

### 6.2.2. Focalización diferencial

Consiste en el reconocimiento de las necesidades habitacionales por parte de la organización comunitaria, a través de un proceso participativo en el que se realiza la identificación de potenciales beneficiarios, así como su caracterización. La información primaria es recopilada por la misma organización comunitaria y sistematizada en bases de datos, con el apoyo técnico de MVCT<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Conforme la "Guía para la formulación de Proyectos DNP", un proyecto en fase 1 se realiza a partir de la formulación y la estructuración de la(s) alternativa(s) de solución seleccionada(s), partiendo de la problemática que se ha identificado previamente, por lo cual se hace necesario adelantar el análisis y la evaluación de la conveniencia de cada una de éstas, empleando información proveniente de fuentes secundarias. Lo anterior, implica que la fase de perfil aporta elementos técnicos, legales, ambientales, sociales y económicos que permiten descartar alternativas no viables y determinar los aspectos que requieren una mayor precisión mediante estudios adicionales, que reflejen condiciones apropiadas para pasar a una fase siguiente.

<sup>7</sup> De acuerdo con el artículo 12 de la Resolución 0725 de 2023.

<sup>8</sup> De acuerdo con las estrategias del Plan Nacional de Construcción (PNC). 6.1 Diseño e implementación

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

### **6.2.3. Revisión de potenciales beneficiarios**

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

- a. El MVCT orientará y explicará a la organización comunitaria el instrumento de precargue que deben diligenciar con la información de los hogares focalizados y los requisitos mínimos definidos en el Decreto 1077/15.
- b. Una vez la organización comunitaria realice el proceso de priorización de potenciales beneficiarios, remitirá al MVCT el listado en el formato de precargue, para realizar las validaciones previas que permitan verificar la información de los jefes de hogar.
- c. Obtenido el resultado de los cruces realizados por el MVCT, el listado de priorización de potenciales beneficiarios será socializado a la organización comunitaria con el objetivo de orientar, en caso de ser necesario, la subsanación de alguna condición o reemplazo del hogar.
- d. El MVCT apoyará el diligenciamiento de la matriz de cartografía participativa, que permitirá reconocer los territorios en términos de materialidad, costos de transporte, rutas y medios de acceso, etc.

### **6.2.4. Presentación y aprobación del ejecutor**

La organización comunitaria presentará formalmente a la interventoría, el ejecutor de obra seleccionado, para la revisión de requisitos establecidos por el MVCT y su aprobación.

### **6.2.5. Resolución de asignación de cupos**

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

---

de una metodología de focalización para el otorgamiento de subsidios de vivienda de interés social rural. Metodologías para la focalización diferencial, pág. 52.

### **6.2.6. Construcción del Plan de Gestión Socio-Cultural**

El MVCT, la organización comunitaria y el ejecutor, formularán en un proceso colectivo un Plan de Gestión Sociocultural, con las características establecidas en el numeral 4 (definiciones) del presente manual, dirigido a fortalecer la gestión comunitaria de la organización.

En el marco de este PGSC se concertarán las tipologías de vivienda como se establece en el numeral 6.2.5 del presente manual y deberá contemplar las oportunidades de mejora con sus responsables en cada etapa de la puesta en marcha, haciendo énfasis en un reconocimiento y caracterización de las capacidades y particularidades de la organización comunitaria, su articulación con la economía popular y solidaria propia de entornos rurales, el tejido social, la conflictividad territorial que atiende y los mecanismos, instrumentos y herramientas de autogestión liderados por la organización. El PGSC promoverá una lectura integral del hábitat y su gestión

### **6.2.7. Diseño participativo y concertación tipología de vivienda**

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

## **6.3. Fase de ejecución**

### **6.3.1. Etapa de pre-construcción**

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

#### **6.3.1.1. Postulación y habilitación de hogares beneficiarios del SFVISR**

La organización comunitaria procederá con la postulación de los hogares potenciales beneficiarios en el Sistema de Información dispuesto por el MVCT, con la información y documentación requerida, para su habilitación. Esto podrá realizarse de manera paralela con la contratación del ejecutor por parte de la organización comunitaria.

Para ellos se adelantarán las siguientes acciones:



- a. **Pre-cargue:** Una vez se cuente con la resolución de asignación de cupos, el listado de potenciales beneficiarios previamente validado y subsanado por la organización comunitaria, se enviará para el proceso de precargue en la plataforma definida por el MVCT para realizar las postulaciones.
- b. **Recolección y registro de información de potenciales beneficiarios:** Una vez precargado el listado de potenciales beneficiarios, la organización comunitaria legalmente constituida, de la mano con el ejecutor, deberá realizar la recolección de documentos de acuerdo con el artículo 29 de la Resolución 0536 del 2020. Así mismo, en el marco de la EAI se podrá capacitar para el diligenciamiento de los formularios de postulación y el cargue de la información en la plataforma, para la verificación de los mínimos requisitos del hogar postulado.
- c. **Habilitación del hogar:** Una vez postulados los hogares, el MVCT verificará los cruces para definir si el hogar cumple con los requisitos señalados en artículo 30 de la Resolución 0536 del 2020. FONVIVIENDA, previa verificación de los requisitos, cruce de bases de datos y demás obligaciones, habilitará a los hogares y emitirá el correspondiente estado de habilitación, mediante acto administrativo.

#### **6.3.1.2. Elaboración de diagnóstico y estructuración técnica del proyecto de VISR**

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

#### **6.3.1.3. Construcción y presentación de matriz de riesgos**

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

#### **6.3.1.4. Aval del interventor al proyecto de VISR**

La Interventoría contratada por el MVCT o FONVIVIENDA, sobre la base de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos del proyecto de vivienda de interés social rural, según los cupos asignados, revisará y avalará el proyecto a desarrollar presentado por la organización. Para lograr la viabilidad del proyecto, el ejecutor deberá hacer visitas al predio a intervenir, las cuales no serán objeto de pago ni generación de emolumento alguno.



### **6.3.1.5. Resolución de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural**

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

### **6.3.2. Etapa de construcción**

#### **6.3.2.1. Acta de inicio**

Entre el ejecutor, la organización comunitaria y el hogar beneficiario 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.

#### **6.3.2.2. Ejecución de obra**

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

#### **6.3.2.3. Seguimiento**

Durante el desarrollo del proyecto el MVCT junto con la organización comunitaria realizará seguimiento a las obras y demás acciones a cargo del ejecutor, según lo estipulado en el proyecto de vivienda avalado por el interventor.

### **6.4. Fase de cierre**

#### **6.4.1. 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.

#### **6.4.2. Certificación de existencia y habitabilidad**

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

Adicionalmente el hogar deberá suscribir el acta de recibo a satisfacción de la vivienda. Si el hogar se niega a suscribir el acta de recibo de la vivienda, podrá la organización



comunitaria verificar la salvaguarda de las condiciones establecidas en el proyecto.

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

### **6.4.3. Legalización y pago del SFVISR**

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

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

### **6.4.4. Evaluación**

Una vez ejecutado el proyecto de vivienda rural en su totalidad, el MVCT, por medio del instrumento que este defina, realizará una evaluación que permita conocer de qué forma el SFVISR impactó en la calidad de vida de los hogares beneficiarios y de la organización comunitaria.

Adicionalmente, en el marco de la EAI, se evaluará la implementación de las acciones definidas en el PGSC junto con la organización comunitaria.

De esta manera culmina el procedimiento adoptado en este documento.

A continuación, se presenta el flujograma que recoge el proceso definido en el presente manual:

**Diagrama 1. Flujograma**

