

TÉRMINOS DE REFERENCIA

CONVOCATORIA “VIVA MI CASA MEJORADA, 2025” MEJORAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE VIVIENDAS RURALES EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

1. GENERALIDADES

Esta convocatoria tiene sus principios en la necesidad básica y Constitucional, de garantizar el derecho a la vivienda y hábitat, en el Departamento de Antioquia, la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, tiene como objetivo y misión disminuir las brechas habitacionales, mediante actividades integrales de vivienda social y hábitat en el contexto rural y urbano, en todo el territorio Antioqueño.

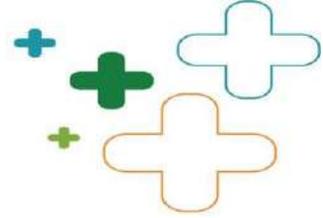
Teniendo presente que la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA-, tiene funciones desde la planeación estratégica, establece dentro de sus actividades principales implementar modelos de operación para impactar en el sector vivienda nueva **y mejoramientos de vivienda**, aunado al entorno inmediato, consecuentemente el acompañamiento a los municipios y/o aliados estratégicos en estas actividades, en caso de ser necesario.

El Departamento de Antioquia cuenta con un déficit cualitativo de 434.521 viviendas, correspondientes a 273.275 urbanas y 161.246 rurales, según la Encuesta de Calidad de Vida, 2023.

En el marco de la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat adecuados y sostenibles de Antioquia, adoptada mediante la Ordenanza 22 de 2023 por la Asamblea Departamental de Antioquia, se pretende habilitar estrategias y mecanismos económicos, técnicos y socioculturales que contribuyan de manera sistémica, sostenible y con enfoque diferencial a la disminución del déficit habitacional y la consolidación de hábitats adecuados y sostenibles en las subregiones del Departamento de Antioquia.

Estableciendo en sus disposiciones iniciales el Déficit *cualitativo de vivienda: Identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramientos o ajustes y lograr así las condiciones adecuadas de habitabilidad. (DANE, 2021)*, determinando que se caracterizan a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, mediante la metodología del DANE 2020, clasificando como una de las variables SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (aseo, luz, agua, baños).

Módulos de habitación	Pisos	Módulos de habitación + cocina	Cocina	Pisos + Cocina	Módulos de habitación + pisos	Baños
27,61%	0,79%	1,42%	0,12%	0,12%	0,18%	6,15%



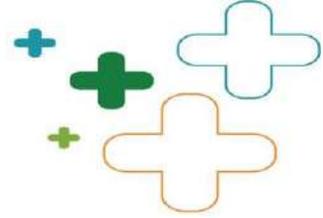
Servicios Públicos	Piso + Servicios Públicos	Módulo habitacional + servicios públicos	Cocina + servicios públicos	Módulo de hábitac + pisos + servicios públicos	Módulo de hábitac + cocina + servicios públicos	Módulo de hábitac + pisos + servicios públicos + cocina
41,63%	0,28%	4,18%	2,63%	0,12%	0,31%	0,05%

Esta convocatoria se desarrolla en el marco de la Política Pública de Vivienda y Hábitat Sostenibles y Adecuados del Departamento de Antioquia en la *Dimensión 1, Estrategia 1 HABILITACION DE LOS LUGARES ADECUADOS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS*, orientada a la identificación, administración y gestión de suelo o activos con destinación de vivienda adecuada y asequible y al cierre de brechas relacionadas con la conexión y acceso a servicios públicos en el suelo rural del Departamento de Antioquia.

OTRAS ESTRATEGIAS Y MECANISMOS DE LA POLÍTICA PÚBLICA. La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA podrá proponer en su plan estratégico de largo plazo, así como en sus revisiones cuatrienales, estrategias y mecanismos adicionales que contribuyan al cumplimiento del objetivo de la presente ordenanza y en el marco de sus funciones misionales. Procedimiento para la propuesta de nuevas estrategias y mecanismos para la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuados y Sostenibles del Departamento de Antioquia.

Esta convocatoria tiene sus principios en la necesidad básica y Constitucional de garantizar el derecho a la vivienda y el hábitat en el Departamento de Antioquia, específicamente para SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (energía, aseo, acueducto y alcantarillado), donde el déficit en este aspecto en el Departamento de Antioquia es 41.63%, que equivalen a 192.749 unidades de vivienda, la cual se observa en la siguiente tabla.

SUBREGIONES	Déficit % Servicios Públicos	Déficit unidades vivienda- Servicios públicos
BAJO CAUCA	38.79%	12.447
NORTE	47.39%	13.681
OCCIDENTE	47.90%	11.960
SUROESTE	54.60%	19.721
URABA	45.59%	18.755
ORIENTE	55.28%	27.275
NORDESTE	65.15%	17.084



SUBREGIONES	Déficit % Servicios Públicos	Déficit unidades vivienda- Servicios públicos
MAGDALENA MEDIO	45.59%	2.767
AMVA	31.75%	69.059
TOTAL	41.63%	192.749

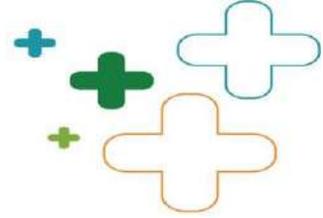
Por lo anteriormente expuesto, se presenta una estrategia que le apunta a la reducción del déficit cualitativo en términos exclusivos de Servicios Públicos domiciliarios (acueducto y alcantarillado). A través de una convocatoria de mejoramientos de vivienda que propone múltiples alternativas de intervención, que se adapten a las condiciones específicas de la subregión de **MAGDALENA MEDIO** y con la cual se pretende impactar el territorio, mejorando la calidad de vida de las familias antioqueñas.

Los servicios públicos domiciliarios constituyen un pilar fundamental para el bienestar social y el desarrollo sostenible de las comunidades, proporcionando acceso equitativo a recursos esenciales. Según la Ley 142 de 1994 en Colombia, los servicios públicos domiciliarios comprenden el conjunto de actividades organizadas para la distribución de estos recursos en los hogares, garantizando así condiciones básicas de habitabilidad, salubridad y confort. Su adecuada provisión no solo mejora la calidad de vida de las personas, sino que también promueve el desarrollo económico y la equidad social (Congreso de Colombia, 1994).

En el contexto del mejoramiento de vivienda, la implementación de tecnologías y prácticas constructivas sostenibles resulta esencial para fortalecer la resiliencia climática y la eficiencia en el uso de los recursos naturales. Estas estrategias no solo optimizan el acceso a los servicios básicos, sino que también mitigan los impactos ambientales derivados del crecimiento urbano y la expansión de asentamientos humanos (ONU-Hábitat, 2020). La inclusión de criterios de sostenibilidad en las intervenciones de mejoramientos de vivienda permite garantizar espacios más seguros y funcionales, al tiempo que favorece la eficiencia energética, la conservación del agua y la reducción de residuos (Banco Mundial, 2021).

Estos mejoramientos se enmarcan en lo definido en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.102.2.6.1.1.10. Reparaciones locativas, que indica lo siguiente: “... **Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya...**”

A continuación, ahondaremos sobre dicha convocatoria detallando su objeto, tipologías, condicionantes, requerimientos y tiempos asociados.



2. ARTICULACIÓN CON LA POLÍTICA

1. Constitución Política 1991

Artículo 51, la vivienda como un derecho fundamental.

2. Plan Nacional de Desarrollo

Colombia Potencia Mundial de la Vida

Sector: Vivienda, ciudad y territorio

Programa: Servicios de apoyo financiero para la ejecución de proyectos de acueductos y de manejo de aguas residuales

3. Política de Vivienda y Hábitat de Antioquia

Artículo 10 – Dimensión 1, Estrategia 1 Habilitación de Lugares Adecuados e Infraestructura de Servicios Públicos.

Estrategia 1. HABILITACION DE LOS LUGARES ADECUADOS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

4. Plan de Desarrollo “POR ANTIOQUIA FIRME 2024 – 2027”

- Línea Estratégica 4: Sostenibilidad desde el Territorio.
- Componente 1: VIVIENDA Y HABITAT.
- Programa 1: Gestión y promoción de soluciones habitacionales en Antioquia
- Indicador: 100.000 mejoramientos de vivienda

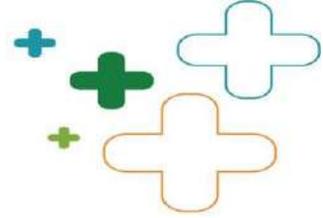
3. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

Reducir el déficit habitacional cualitativo en el Departamento de Antioquia, mediante la cofinanciación (recursos de inversión del departamento) bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda rural, tendientes a superar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio y **servicios públicos** de los hogares en el marco del programa de mejoramiento regulado en el Decreto 1077 de 2015 y demás disposiciones que le modifiquen, adicionen o sustituyan.

3.1 ALCANCE

Reducir el déficit habitacional cualitativo en el Departamento de Antioquia subregión de MAGDALENA MEDIO, mediante la cofinanciación (recursos de inversión del departamento) bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda rural, tendientes a alcanzar las condiciones sanitarias satisfactorias de **servicios públicos en ACUEDUCTO y ALCANTARILLADO (manejo de aguas residuales)**.

En concordancia con el Decreto 1077 de 2015, se define el mejoramiento de vivienda como el proceso por el cual el beneficiario supera una o varias de las carencias básicas de una



vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios que cumplan con los requisitos para su selección, a través de intervenciones de tipo estructural o mejoras locativas, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Combaten factores como carencias de espacios vitales o erradicación del hacinamiento. ...*Para ampliar la información remitirse al Decreto 1077 de 2015.*

La revisión de la documentación de los postulados para las diferentes categorías de mejoramientos se hará dentro del plazo establecido en el cronograma de actividades. Dentro de dicho plazo, y con el fin de facilitar el análisis y comparación de estas, la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA podrá solicitar a los Municipios, las aclaraciones y explicaciones que estime necesarias.

3.1.1 POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INVITACIÓN

La convocatoria está dirigida a las zonas rurales de los municipios de la subregión:

MAGDALENA MEDIO

3.1.2

TIPOS DE INTERVENCIÓN

Intervención 1. MEJORAMIENTO DE UNIDAD

SANITARIA EXISTENTE + POZO SÉPTICO

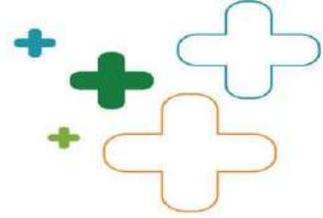
Especificación técnica estimada

Excavación y demolición
Enchape Piso
Aparatos Sanitarios + Ducha
Red Hidráulica
Redes Sanitarias
Pozo Séptico + Pozo Absorción

Intervención 2. POZO SÉPTICO

Especificación técnica estimada

Sistema Séptico
Pozo Absorción



Intervención 3. MÓDULO SANITARIO NUEVO (CON POZO SÉPTICO EXISTENTE)

Especificación técnica estimada

Excavación
Piso en Concreto
Mampostería
Revoque
Enchape
Combo Sanitario (sanitario + lavamanos + ducha + accesorios)
Red Hidráulica
Redes Sanitarias
Red Eléctrica
Puerta
Pintura
Cubierta

Intervención 4. MÓDULO DE ALMACENAMIENTO Y DISPONIBILIDAD DE AGUA

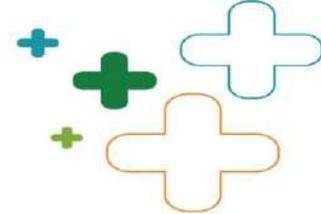
Tanque de almacenamiento
Lavadero
Lavamanos
Ducha
Redes Hidrosanitarias

4. ESQUEMA DE COFINANCIACIÓN

Las tipologías expuestas para esta convocatoria tienen un tope presupuestal estimado de hasta catorce millones de pesos (\$ 14.000.000), incluyendo el costo asociado a la caracterización (las actividades que se logren ejecutar con el presupuesto estimado) representados así:

Municipios categorías 6

80% EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA -VIVA
20 % Municipios de la subregión de MAGDALENA MEDIO



El costo estimado del mejoramiento en intervenciones de Servicios públicos domiciliarios incluye: caracterización, ejecución e interventoría.

El aporte de cada entidad territorial será con base al valor inicial estimado y presentado, en cualquiera de los casos que el mejoramiento supere dicho valor, será el municipio quien asuma los excedentes; en los casos en que el mejoramiento tenga un costo inferior el porcentaje de aporte se mantiene en los porcentajes indicados, tomando como referencia el valor real del proyecto

5. DISTRIBUCIÓN DE CUPOS

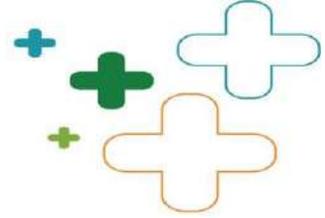
La distribución de los cupos en la convocatoria mejoramiento de vivienda en servicios públicos se obtuvo del análisis de la encuesta de calidad de vida del Departamento de Antioquia 2023 de cada uno de los déficits en alcantarillado y acueducto por subregión y municipio, conforme al porcentaje del déficit se arroja los porcentajes de participación y se asignan los respectivos cupos, como se observa en las tablas exhibidas.

Cada municipio para postulación deberá tener en cuenta las tablas que se exhiben, donde se presenta los porcentajes del déficit en cada uno de los componentes de servicios públicos y derivado de la tabla general, se genera la tabla específica donde se asignan según estos porcentajes los cupos para cada entidad territorial.

PORCENTAJES DE DISTRIBUCION SUBREGION MAGDALENA MEDIO

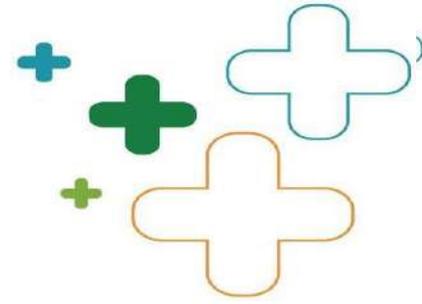
DÉFICIT CUALITATIVO RURAL EN SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIO ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Municipio	Acueducto	Alcantarillado	TOTAL	PARTICIPACION	
	Número de viviendas	Número de viviendas		ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO
Maceo	186	325	511	36%	64%
Puerto Berrío	336	612	948	35%	65%
Puerto Triunfo	48	338	386	12%	88%
Yondó	360	781	1.141	32%	68%
Caracolí	118	235	353	33%	67%
Puerto Nare		178	178	0%	100%
TOTAL	1048	2469	3517	30%	70%



CUPOS SUBREGION MAGDALENA MEDIO

MUNICIPIOS	TOTAL DÉFICIT DE VIVIENDA SPD	CUPOS	CUPO POR ACUEDUCTO	CUPO POR ALCANTARILLADO
Maceo	511	150	55	95
Puerto Berrío	948	150	53	97
Puerto Triunfo	386	150	19	131
Yondó	1.141	150	47	103
Caracolí	353	150	50	100
Puerto Nare	178	150		150
TOTAL	3.517	900	224	676



6. FASES DE LA COVOCATORIA

Fase Preliminar-Responsable: Municipio

1. Manifestación de Interés, dirigida a la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA por parte del municipio para intencionar su participación en la convocatoria
2. CDP que respalde el compromiso adquirido y el alcance propuesto (número de familias)
3. Listado de postulados y grupo familiar en el documento *PLE-MT-01 Matriz Listado de postulados-Anexo a la convocatoria*
4. Autorización del uso de datos personales en el formato *PLE-FO-05 v05 -Anexo a la convocatoria*, al correo electrónico mejoramientos-spd@viva.gov.co

Será cada municipio el encargado de la selección de las familias objeto de la presente convocatoria y el diligenciamiento de los formatos requeridos para la postulación.

Fase de Subsanación - Responsable: Municipio

En la etapa de subsanaciones, el municipio deberá refrendar la información pendiente hasta que complete la totalidad de postulados.

Fase 1: Recopilación de documentación requerida (listado Pre-habilitados por VIVA)

1. Fotocopia o foto legible de las cédulas de ciudadanía (por ambos lados) del titular.
2. Certificado de tenencia:
 - 2.1 Si es propietario, certificado de tradición y libertad (expedido con anterioridad no superior a tres (3) meses de la fecha de apertura de convocatoria, donde conste que el predio está libre de limitaciones al

dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes (cuando aplique).

- 2.2 Si es poseedor, debe acreditarse la sana posesión del inmueble ante la entidad territorial. Para la acreditación se puede proveer una declaración que se entenderá suscrita bajo la gravedad del juramento en la que el poseedor asegura que ejerce la posesión regular del inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida en términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil por un término no inferior a cinco (5) años, y que sobre

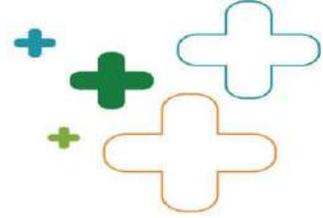


 **Centro Comercial Almacentro**
Carrera 43ª No. 34-95
Torre Sur, Piso 10 - Medellín Antioquia

 **(604) 444 8608**
Línea de atención gratuita 018000515049

 viva@antioquia.gov.co
Código postal 050015





el inmueble no esté en curso un proceso reivindicatorio, ni proceso alguno que controvierta la posesión. (Cuando aplique). PLE-FO-04 v05 *Declaración Sana Posesión. Anexo en la presente convocatoria.*

3. La Entidad Territorial deberá certificar las siguientes condiciones de los predios:
 - 3.1 Que el predio cuente con la posibilidad de acceder a agua para consumo humano y doméstico, acorde a las normas legales y a las reglamentarias.
 - 3.2 Que el lote no se encuentre ubicado en zona de riesgo, sobre ronda de cuerpo de agua, no esté ubicado en zona de reserva, de obra pública o de infraestructura básica de nivel nacional.
 - 3.3 Que se encuentre en suelo rural (categoría del suelo).

Fase 2: Estructuración técnica y ejecución: Los términos de esta fase se socializarán posteriormente con los Municipios activos en la convocatoria.

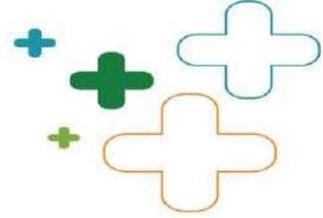
CARACTERÍSTICAS DE LAS FAMILIAS POSTULADAS

- Las viviendas no podrán encontrarse en zonas de alto riesgo no mitigable.
- Las familias beneficiarias de esta convocatoria deberán ser los propietarios o poseedores de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a su postulación al programa, que deseen mejorar las condiciones locativas de la vivienda en la que habitan.
- El jefe de hogar de la vivienda debe contar con un documento de identidad vigente.
- El grupo familiar no puede ser propietario de vivienda diferente a la inscrita para el mejoramiento. Exceptuando los siguientes casos, los cuales deberán ser certificados por la entidad competente:
 - La vivienda haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
 - Cuando se trate de un predio que no tenga construcción de vivienda y cuya vocación sea de uso agropecuario.
 - Cuando se trate de un predio o vivienda que no pueda ser desarrollada por encontrarse en zona de alto riesgo, certificada por la Secretaría de Planeación o entidad territorial responsable de expedir dicho documento.
 - Si los predios corresponden a osarios, lotes de cementerios o parqueaderos individuales.
 - Las familias no podrán tener ingresos superiores a 4 SMLMV.

REQUISITOS GENERALES PARA LA POSTULACIÓN

Las viviendas para postular por parte de los municipios deberán cumplir los siguientes criterios:

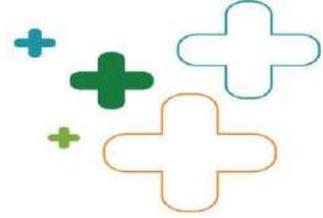
- Las viviendas presentadas para el mejoramiento en servicios públicos domiciliarios deben estar ubicadas en los municipios del Departamento de Antioquia subregión del MAGDALENA MEDIO, que hayan manifestado su interés en participar en la convocatoria.



- Las viviendas construidas totalmente en materiales provisionales (madera, latas, cerramientos en telas, plásticos y derivados), NO serán objeto de mejora de la presente convocatoria.
- Cuando la utilización de materiales provisionales sea parcial, podrá aplicarse la modalidad de mejoramiento, previo concepto técnico favorable por parte de las entidades cooperantes, siempre que estos no se encuentren en los espacios a intervenir según las restricciones técnicas para cada tipo de intervención.
- El mejoramiento de vivienda que incluya actividades de enchapes, revoque, pintura y carpintería, solo podrá ser ejecutado en viviendas que cuenten con muros en mampostería, en ningún caso podrán ejecutarse en viviendas de bahareque o tapia.
- La vivienda postulada debe presentar condiciones de disponibilidad de acueducto.
- De contar con pozo séptico, aportar certificado de funcionamiento.

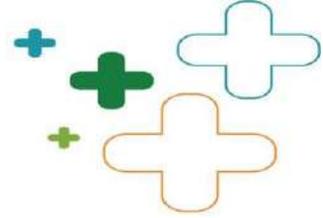
7. CRONOGRAMA DE LA CONVOCATORIA

1. Apertura de la convocatoria y envío del oficio de invitación a participar, se emitirá el jueves 22 de mayo de 2025
2. Reunión virtual en plataforma Teams, explicación de la convocatoria, para la subregión de MAGDALENA MEDIO:
3. Recepción de manifestación de interés con el alcance de mejoramientos rurales: hasta el 6 de junio de 2025 (12:00 m. medio día) del año 2025 remitido al correo electrónico: mejoramientos-spd@viva.gov.co, con los siguientes documentos adjuntos: CDP con el aporte del municipio
 - Documentación jurídica para la suscripción del convenio GJC-FO-33 Listas de chequeo Convenios-Contratos-VIVA (Convenios). *Anexo en la presente convocatoria.*
 - Listado de postulados rurales según los cupos asignados para mejoramientos. PLE-MT-01 Matriz Listado de Postulados *Anexo en la presente convocatoria.*



7.1 CRONOGRAMA

Fase	Fecha establecida	Canal	Responsable
Apertura, expedición de Resolución y envío de oficio dirigido a los municipios como invitación a participar en la convocatoria	22 de mayo de 2025	Digital Página Web de la Entidad www.viva.gov.co Profesional Enlaces Subregionales	VIVA
Webinar: Reunión virtual para explicación de la convocatoria	22 de mayo de 2025	Digital Plataforma Teams	VIVA
<ul style="list-style-type: none"> • Recepción de manifestación de interés • Cumplimiento de los términos de la convocatoria. 	3 de junio de 2025	Digital Correo electrónico mejoramientos-spd@viva.gov.co	MUNICIPIO
• Etapa de subsanación	9 de junio de 2025	Digital Correo electrónico mejoramientos-spd@viva.gov.co	MUNICIPIO
• Informe preliminar	13 de junio de 2025	Digital desde el correo electrónico mejoramientos-spd@viva.gov.co	VIVA
• Firma de convenios con los municipios viabilizados	20 de junio de 2025	REUNIONES PRESENCIALES	VIVA



8. CONTACTOS

Correo institucional:

mejoramientos-spd@viva.gov.co

Enlaces subregionales:

Subregión	Nombre	Correo Institucional	Celular
Magdalena Medio	Tiberio Urrego	subregionnordeste@viva.gov.co	3108451434

1. Manifestación de Interés
2. PLE-FO-05 v05. Autorización uso de datos personales
3. PLE-MT-01 v05 Listado de postulados-Anexo a la convocatoria
4. Anexo 2: PLE-F0-04 v05 Declaración sana posesión
5. Anexo 5: Certificado de no estar en Zona de Riesgo
6. Anexo 6: GJC-FO-33-V09 Lista de chequeo convenios-contratos-VIVA

Elaboró: Aracelly Lopera Lopera

Maryori Suarez Rodríguez

Revisó: Andrés Felipe Pardo-Director de Planeación