



RESOLUCIÓN No.048
Del 16 de julio del 2025

**"POR LA CUAL SE DETERMINA LOS REQUISITOS PARA INSCRIBIRSE,
POSTULARSE Y SER BENEFICIARIO A UN PROGRAMA DE VIVIENDA, SOLUCIÓN
HABITACIONAL LOTES URBANIZADOS, MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y
REUBICACIÓN DE VIVIENDAS"**

El Gerente general de **LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS - EDOS, MANUEL ALBERTO RAMIREZ URIBE**, con cedula de ciudadanía 10100227, y nombrado por el decreto 414 del 10 de septiembre de 2024, en uso de sus facultades legales en especiales las conferidas por la ley 489 de 1998, el acuerdo municipal 007 del 30 de abril de 2022 expedido por el Concejo Municipal de Dosquebradas, Rda., demás normas concordantes.

CONSIDERANDO

1. Que el Concejo Municipal de Dosquebradas a través del acuerdo municipal No. 007 del 30 de abril de 2022, autorizó la transformación del Instituto de Desarrollo Municipal – IDM, en una nueva entidad como empresa industrial y comercial del estado, denominada “Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas- EDOS, cuyo propósito ampliar el campo de acción del anterior IDM, pudiendo desarrollar los proyectos de alto impacto de manera más ágil, oportuna y eficaz para asegurar el desarrollo de los programas y proyectos definidos en el POT del ente territorial.
2. Que en su artículo 6 del acuerdo 001 del 13 de junio 2022, *...” por medio del cual se adoptan los estatutos internos de la empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas Rda. EDOS...”*, Funciones en su numeral 1. *...” Identificar, evaluar y estructurar técnica, financiera y legalmente los **programas y proyectos de vivienda e infraestructura, administración de recursos y equipamiento colectivo y comunitario...**”*
3. Que el acuerdo 001 del 13 de junio de 2022 en su artículo 17. Funciones del Gerente de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas Rda. EDOS numeral 19. *...” Suscribir los actos administrativos y celebrar los contratos que sean necesarios para el cumplimiento de las funciones y la ejecución de los programas de la entidad, conforme a las disposiciones legales reglamentaria y estatutaria...”*
4. Que, para postularse a un programa de vivienda en Colombia, generalmente se requiere: clasificación en el Sisbén IV, no ser propietario de vivienda, no haber recibido subsidios de vivienda previos (con excepciones), y contar con un crédito hipotecario aprobado o un leasing habitacional. Además, es común que se exija un ingreso familiar máximo, no superar ciertos límites en el valor de la vivienda y cumplir con los requisitos específicos de cada programa.

Requisitos comunes:





- **Sisbén IV:** Estar clasificado en el Sisbén IV, generalmente en los niveles A1 a D20.
- **No ser propietario:** No poseer vivienda propia en el territorio nacional.
- **No haber recibido subsidios:** No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda, con algunas excepciones como mejoramiento o arrendamiento.
- **Crédito aprobado:** Contar con un crédito hipotecario o leasing habitacional aprobado y vigente, o una carta de aprobación.
- **Ingresos:** Los ingresos familiares no deben superar ciertos límites, que varían según el programa. Por ejemplo, en Oferta Preferente, no deben superar los 4 SMMLV (salarios mínimos mensuales legales vigentes).
- **Valor de la vivienda:** En algunos casos, la vivienda debe ser de interés social (VIS) o prioritaria (VIP), con límites en su valor máximo.
- **Documentación:** Es necesario presentar documentos de identidad, soporte de ingresos, recibos de servicios públicos, entre otros.
- **Inscripción:** Algunos programas requieren inscripción a través de plataformas web o entidades específicas.

Programas específicos:

- **Mi Casa Ya:**

Requiere clasificación en el Sisbén IV, no ser propietario, no haber recibido subsidios y contar con crédito aprobado.

- **Oferta Preferente:**

Ingresos hasta 4 SMMLV, no ser propietario, no haber recibido subsidios, y cierre financiero.

- **Ahorro para mi Casa:**

Ingresos hasta 2 SMMLV, no ser propietario, no haber recibido subsidios.

- **Mejoramiento de Vivienda:**

Se postula a través de entidades comunitarias o alcaldías/gobernaciones que desarrollen el programa.

Recomendaciones:

- Verificar los requisitos específicos del programa al que se desea aplicar.
- Contactar a las entidades encargadas de cada programa para obtener información detallada.
- Consultar con entidades financieras o inmobiliarias para asesoramiento sobre el proceso.
- Asegurarse de cumplir con todos los requisitos antes de iniciar el proceso de postulación.

5. Que la ley 1753 de 2015 en su artículo 157 define Reasentamiento ...” *Con el objeto de reducir el riesgo de desastres y mitigar el impacto de los ya ocurridos, las entidades públicas adelantarán procesos o planes de reasentamiento o reubicación mediante el traslado de la población ubicada en zonas de alto riesgo o de desastre a otro lugar en el que se les proporcione un nuevo hábitat. Las entidades públicas en el marco de procesos de reasentamiento o reubicación de población y atendiendo a las características que les hayan dado origen, adelantarán en las condiciones que señale el reglamento, una o varias*





de las siguientes acciones, provisión temporal de una solución de alojamiento; la adquisición de los predios ubicados en zona de alto riesgo o de desastre; la asesoría y formulación de un programa de vivienda para su reubicación de adquisición de la nueva alternativa o solución habitacional; la asignación otorgamiento del Valor Único de Reconocimiento, cuando a este hubiere lugar o la adquisición del inmueble ubicado en zona de alto riesgo o de desastre por la vía de permuta por la nueva solución habitacional ofrecida; el acompañamiento a la población objeto de reasentamiento para que puedan acceder a la oferta pública preferente de servicios sociales en el nuevo hábitat y el desarrollo de programas de reactivación económica.

Estas acciones se adelantarán de manera conjunta por las entidades intervinientes en el proceso de reasentamiento, en atención a sus competencias y funcione específicas y a las características del proyecto sin perjuicio de las competencias obligaciones señaladas en el artículo 121 de la Ley 388 de 1997 en cabeza de alcaldes, gobernadores y autoridades ambientales del nivel territorial y de la necesaria corresponsabilidad de la población objeto de reasentamiento.

6. Que la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas Rda., acatando las directrices de reglamentación nacional, debe determinar los requisitos de los beneficiarios que deseen postularse a sus programas de soluciones habitacionales, lotes urbanizados, vivienda nueva, reubicación de viviendas, mejoramientos de vivienda urbano y rural; y así estructurar la adquisición de vivienda a los nuevos beneficiarios-

7. Que en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Establecer los requisitos para la reubicación de vivienda, deben cumplir los personas o núcleos familiares que accedan a estos programas de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas EDOS, acorde a lo establecido para estos programas por el Ministerio de vivienda, ciudad y territorio- MVCT

Varían dependiendo del programa específico y la situación particular de cada hogar, generalmente, se consideran factores como la vulnerabilidad del hogar, la propiedad o posesión de la vivienda, y la ubicación de esta en zonas de riesgo.

A continuación, se detallan algunos requisitos comunes que deben cumplir:

- * Declaratoria de calamidad pública o desastre a la zona de riesgo no mitigable, decretada por el Comité municipal de gestión de riesgo y desastre del municipio Dosquebradas Risaralda, donde se identifique la vivienda o lugar colapsado y se determine la acción específica en el PAE plan de acción específico) con énfasis en los aspectos de preparación para la respuesta y recuperación en caso de desastre o calamidad pública.
- * Documentación: Se requiere la presentación de documentos como la cédula de ciudadanía, escrituras de la propiedad, certificados de posesión, entre otros. Que estén en el registro único de damnificados (Runda)





- * Clasificación en el Sisbén: Algunos programas, requieren que los hogares tengan una clasificación específica en el Sisbén IV, A1 a C8 y C9 a D20 que indica su nivel de vulnerabilidad.
- * Propiedad o posesión de la vivienda: Se debe acreditar la propiedad o posesión de la vivienda que se va a reubicar.
- * No ser propietario de vivienda: En algunos casos, se exige que los solicitantes no sean propietarios de otra vivienda.
- * Ingresos familiares: Algunos programas pueden tener límites en los ingresos familiares para poder acceder al subsidio de reubicación.
- * Cumplimiento de normas técnicas: Los proyectos de vivienda de reubicación deben cumplir con normas técnicas de construcción y seguridad, como la NSR-10 y el RETIE.
- * Plan de gestión social: En caso de reubicación de varias familias, es común que se requiera un plan de gestión social para garantizar el restablecimiento de las condiciones económicas y sociales de los hogares.

Es importante tener en cuenta que estos son solo algunos de los requisitos generales y que cada programa puede tener requisitos adicionales específicos. Por lo tanto, se recomienda consultar la información detallada de cada programa en el área social adscrita a la empresa EDOS encargada de su ejecución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Establecer los requisitos para el mejoramiento de viviendas

Los proyectos de mejoramiento de vivienda se ejecutan en todo el territorio nacional y atienden principalmente a la población más pobre y vulnerable del país focalizada mediante la Estrategia Unidos, la Unidad para las Víctimas (SNARIV), el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y el Sistema de Selección de Beneficiarios para Programas Sociales (SISBEN IV). Dando prioridad a población víctima por desplazamiento forzado y atención especial a resguardos y cabildos indígenas y personas en condición de discapacidad (movilidad reducida), a quienes el DPS (Departamento de la Prosperidad Social) o FONVIVIENDA intervendrá sus viviendas con diseños o modelos tipo, a través de convenio interadministrativo u otro acto administrativo con EDOS.

Todo esto se realizará mediante mecanismos de postulación abiertos y transparentes con el apoyo de operadores CONFAMILIAR Rda., FONDO NACIONAL DEL AHORRO y la entidad territorial ALCALDIA DE DOSQUEBRADAS y EDOS.

Quien se postule al programa, debe tener en cuenta estos mínimos requisitos:

- * Contar con cédula de ciudadanía vigente.
- * Acreditar la posesión o propiedad de una vivienda.
- * La vivienda no debe estar ubicada en zona de alto riesgo.
- * El barrio en el que se encuentra la vivienda debe estar legalizado.
- * No haber recibido subsidios para adquisición o construcción de vivienda.
- * No haber recibido incentivos para mejoramiento de vivienda en los últimos 5 años.
- * La vivienda por intervenir NO debe estar construida en materiales provisionales, tales como, latas, telas asfálticas, plástico y madera de deshecho, entre otros.
- * La vivienda por intervenir se consideran de reparaciones locativas (decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.10) ...” *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.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas...”

* No se podrán intervenir viviendas que requieren reforzamiento estructural (decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.7 modificado por el decreto nacional 1203 de 2017 artículo 4 numeral 6. Reforzamiento estructural)

* No se podrán intervenir viviendas en terrenos con lotes baldíos.

* No debe ser propietario de otra vivienda.

ARTICULO TERCERO: Establecer los requisitos para viviendas nuevas, soluciones habitacionales lotes urbanizados

- **No ser propietario:** No poseer vivienda propia en el territorio nacional.
- **No haber recibido subsidios:** No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda, con algunas excepciones como mejoramiento o arrendamiento.
- **Ingresos:** Los ingresos familiares no deben superar ciertos límites, que varían según el programa. Por ejemplo, en Oferta Preferente, no deben superar los 4 SMMLV (salarios mínimos mensuales legales vigentes).
- **Valor de la vivienda:** En algunos casos, la vivienda debe ser de interés social (VIS) o prioritaria (VIP), con límites en su valor máximo.
- **Valor de lote urbanizado:** Definido en estructura de costos de cada proyecto a realizar (alianza estratégica, comodato, administración delegada, iniciativa pública, iniciativa privada o consorcio y/o unión temporal)
- **Documentación:** Es necesario presentar documentos de identidad, soporte de ingresos, recibos de servicios públicos, entre otros.
- **Inscripción:** Algunos programas requieren inscripción a través de plataformas web de EDOS.

Programas específicos para vivienda nueva:

- **Mi Casa Ya:**

Requiere clasificación en el Sisbén IV, no ser propietario, no haber recibido subsidios y contar con crédito aprobado.

- **Oferta Preferente:**

Ingresos hasta 4 SMMLV, no ser propietario, no haber recibido subsidios, y cierre financiero.

ARTÍCULO TERCERO: La postulación para la financiación de mejoramientos de vivienda debe realizarse a través de la entidad territorial (ET): municipio de Dosquebradas Rda., quien presenta la intención o necesidad ante el DPS y/o FONVIVIENDA.

Luego de haberse firmado un convenio interadministrativo entre la Entidad EDOS y el ET municipio de Dosquebradas Rda., se abrirá un proceso de preinscripción virtual a través





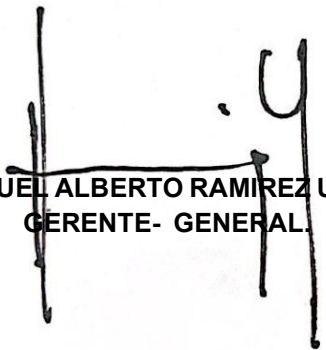
del cual los hogares interesados en participar deberán diligenciar un formulario y entrar a un proceso de validación en el que se le indicará si cumple o no los requisitos.

El Departamento para la Prosperidad Social a través del programa de Mejoramiento de Vivienda, otorga un incentivo económico en especie a la población que presenta carencias o deficiencias básicas habitacionales; lo que se materializa con intervenciones a la infraestructura de las viviendas, apuntando al cumplimiento de los objetivos trazados por el Gobierno Nacional en su Plan Nacional de Desarrollo.

Los proyectos presentados por la entidad territorial Municipio de Dosquebradas tiene establecido manuales de presentación de proyectos por parte de la entidad Nacional DPS y/o Fonvivienda, permitiendo clarificar los requisitos y la forma de acceso a la oferta ofrecida por el programa a la entidad territorial.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Dosquebradas, Risaralda, a los Diez y seis (16) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).


MANUEL ALBERTO RAMIREZ URIBE
GERENTE- GENERAL

PROYECTÓ	MANUEL ALBERTO RAMIREZ URIBE	REVISÓ	ANDRES FELIPE HINCAPIE	APROBÓ	MANUEL ALBERTO RAMIREZ URIBE
----------	------------------------------	--------	------------------------	--------	------------------------------

