

Guía de _____

subsidio de vivienda

construcción en sitio propio y mejoramiento
_____ de vivienda - rural y urbana _____



cafam.com.co



¡Bienvenido!

En esta cartilla informativa encontrarás tu guía completa para adquirir el subsidio de Construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda.

Aquí conocerás toda la información detallada y los pasos necesarios para hacer realidad tu sueño de un hogar propio.

¡Comencemos el camino hacia tu nuevo hogar!

Apreciado afiliado:

Te invitamos a leer esta cartilla cuidadosamente y seguir paso a paso cada una de las indicaciones. Asegúrate de reunir la documentación requerida, la cual deberás entregar a través del oferente que selecciones para realizar el proceso.

Es importante que mantengas las condiciones de la postulación durante todo el proceso y actualizar la información de tu afiliación y de tu hogar a través de la página web de Cafam.

Los hogares beneficiarios del subsidio de vivienda deberán actualizar el documento de identidad, cuando los menores cumplan la mayoría de edad.



Cronograma de adjudicación de subsidios 2026

Mes postulación	Fechas postulación		Fecha asignación	Fecha publicación página web
	Apertura	Cierre		
Enero	2	31	19 de febrero	2 de marzo
Febrero	2	28	19 de marzo	1 de abril
Marzo	2	31	23 de abril	4 de mayo
Abril	1	30	21 de mayo	1 de junio
Mayo	2	30	18 de junio	1 de julio
Junio	1	30	16 de julio	3 de agosto
Julio	1	31	20 de agosto	1 de septiembre
Agosto	1	31	24 de septiembre	1 de octubre
Septiembre	1	30	22 de octubre	3 de noviembre
Octubre	1	31	19 de noviembre	1 de diciembre
Noviembre	1	30	17 de diciembre	4 de enero 2027

**Este cronograma puede tener modificaciones*



VALORES DEL SUBSIDIO PARA EL ÁMBITO URBANO

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Ingresos (SMMLV)		Ingresos (\$)		Valor SFV en SMMLV	Valor SFV en \$
Desde	Hasta	Desde	Hasta		
0	2	0	3.501.810	30	52.527.150
>2	4	3.501.811	7.003.620	20	35.018.100

El valor del Subsidio para **Construcción en Sitio Propio** es de hasta 18 SMMLV* equivalente a **\$31.516.290**

El valor del Subsidio para **Mejoramiento de Vivienda** es de hasta 18 SMMLV* equivalente a **\$31.516.290**

El valor del Subsidio para **Arrendamiento de Vivienda** es de hasta 0,6 SMMLV* por 24 cuotas, equivalente a un valor total de **\$25.213.032**

VALORES DEL SUBSIDIO PARA EL ÁMBITO RURAL

El valor del Subsidio para **Construcción en Sitio Propio** es de hasta 70 SMMLV* equivalente a **\$122.563.350**

El valor del Subsidio para **Mejoramiento de Vivienda** es de hasta 22 SMMLV* equivalente a **\$38.519.910**

El valor de la Vivienda de Interés Social para el año 2026 es de hasta **\$236.372.175**

Decreto 1469 del 29-12-2025 SMMLV* \$1.750.905
Decreto 1470 del 29-12-2025, Auxilio transporte \$249.095
Publicados en Diario oficial 53350

Subsidio construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda - rural y urbana

Estos son los valores:

Construcción en sitio propio

Ámbito rural

\$ 122.563.350

Equivalente a 70 SMMLV

Ámbito urbano

\$ 31.516.290

Equivalente a 18 SMMLV

Mejoramiento de vivienda

Ámbito rural

\$ 38.519.910

Equivalente a 22 SMMLV

Ámbito urbano

\$ 31.516.290

Equivalente a 18 SMMLV

Valor de la Vivienda de Interés Social

VIS - Rural

Hasta 135 SMLMV
(**\$236.372.175 para 2026**)

VIS - Urbano

Hasta 135 SMLMV
(**\$236.372.175 para 2026**)



Requisitos del hogar postulante:

- Tener afiliación vigente a Cafam. No se requiere antigüedad.
- Tener conformado un grupo familiar de una o más personas.
- Los ingresos familiares no deben superar los cuatro (4) SMMLV (hasta \$ 7.003.620 para el año 2026).
- Ninguno de los miembros de tu grupo familiar debe tener vivienda propia (A excepción de mejoramiento).
- Ninguno de los miembros de tu grupo familiar debe haber sido beneficiario del subsidio de vivienda (A excepción de arrendamiento).



Requisitos del lote o vivienda:

- El lote debe tener cero (0) metros construidos en los casos de construcción en sitio propio.
- No tener limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes salvo la hipoteca constituida a favor de la entidad que financiará la ejecución de la obra.
- No estar ubicado sobre ronda de cuerpo de agua o zona de riesgo no mitigable, ni zona de reserva, de obra pública o de infraestructura básica de nivel nacional.
- Debe contar con disponibilidad de servicios públicos (Energía y acueducto). Si el predio es rural certificar que el agua es apta para consumo humano y doméstico.
- El predio o la vivienda debe ser de tu propiedad o de alguno de los miembros del grupo familiar postulante.
- Debe estar declarada la construcción de la vivienda (Aplica para mejoramiento de vivienda).
- La vivienda para el caso de mejoramiento debe ser unifamiliar, es decir, con número de matrícula inmobiliaria independiente en la que solo resida el hogar beneficiario.



Pasos para aplicar el subsidio de vivienda en área rural:

- Estudio previo (Oferente y Cafam).
- Trámites y diseño del plan de vivienda (Oferente).
- Viabilidad (Cafam)
- Postulación (Cafam).
- Ejecución de obras (Oferente).
- Visita certificado existencia de la vivienda (Cafam).
- Desembolso del subsidio (Cafam).

1. Estudio previo

Cafam realiza un Proceso de Estudio Previo documental inicial a través de los oferentes de programas de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda (consultar listado de oferentes sugeridos por Cafam – no obligatorios en el siguiente link: <https://2y2.co/wPOMKL>) , cuyo resultado le es informado por correo a dicho oferente con copia al hogar afiliado aspirante al subsidio.

Tenga en cuenta que no debe iniciar ningún trámite para postular al subsidio hasta tanto no cuente con el correo de Cafam, indicando la favorabilidad del estudio previo. La favorabilidad del estudio previo es una validación inicial que realiza Cafam, pero no es equivalente a la postulación al subsidio.

Si luego de transcurridos 30 días hábiles después de recibida la favorabilidad del estudio previo por parte de Cafam, el Oferente no le ha solicitado documentos ni ha formalizado el inicio del proceso de postulación al subsidio, favor informar esta novedad a Cafam al correo electrónico: postulasubvivienda@cafam.com.co. La responsabilidad de la actividad de postulación es de los postulantes y del Oferente.



Documentos

- Certificado de tradición y libertad del predio con una vigencia no mayor a 60 días. (Anexar escritura pública completa del inmueble para aplicación a mejoramiento de vivienda).
- Certificación emitida por planeación municipal que indique el tipo de suelo (rural o urbano), que el predio no esté ubicado en zona de riesgo no mitigable, en zona de reserva, de obra pública o de infraestructura básica de nivel nacional.
- Certificado de disponibilidad inmediata y total de servicios (agua y energía) emitida por parte de la entidad prestadora del servicio (si el predio es rural certificar que el agua es apta para consumo humano y doméstico). Para mejoramiento anexar último recibo de acueducto y energía.

2. Trámites y diseño del plan de vivienda:

Se realiza a través del oferente que selecciones.

Debes contar con recursos propios (ahorros, cesantías y/o crédito) para la ejecución de las siguientes actividades:

- Visita técnica o diagnóstico del predio por parte del oferente.
- Licencia de construcción (si aplica).
- Visita de verificación de avance de obras (Construcción en sitio propio Rural) y Concepto técnico (Mejoramiento urbano y rural / Construcción en sitio propio urbano).
- Ejecución de obras, en proporción al aporte de recursos propios que realiza el hogar (mínimo 10% del valor de la vivienda).

3. Postulación al subsidio

Los documentos que debes entregar al oferente son:

- Formulario de postulación debidamente diligenciado sin tachones ni enmendaduras, firmado por todos los integrantes del hogar mayores de edad.
- Fotocopia legible del documento de identidad de todos los miembros del hogar.
- Certificación médica que acredite la discapacidad física o intelectual de alguno de los miembros del hogar, cuando fuere el caso.
- Certificación laboral suscrita por el empleador que incluya todos los ingresos (Incluyendo los no constitutivos de salario) reportados en el formulario de postulación, con vigencia no mayor a 60 días.



- Para trabajador independiente o ingresos provenientes de otra actividad distinta a la del trabajador afiliado, diligenciar el formato sugerido por Cafam. Si es pensionado adjuntar el último desprendible de pago o certificado.
- Acreditar ahorro previo, presentando certificación del ahorro y/o cesantías con expedición no mayor a 30 días que indique la inmovilización de los recursos y el saldo a la fecha, cuando fuere el caso.
- Carta de preaprobación o aprobación de crédito, cuando el hogar requiera financiación, emitida por una entidad sometida al control, vigilancia e intervención del Estado, con vigencia no mayor a 60 días de expedición.
- Certificado de Tradición y Libertad del lote o inmueble, con fecha de expedición no superior a 30 días a la fecha de radicación.
- Licencia de Construcción vigente (cuando aplique), anexando planos arquitectónicos y estructurales con la firma y sello de aprobación del municipio y el número de resolución.
- Formato Presupuesto de obra debidamente diligenciado y firmado.
- Formato Cartilla de especificaciones debidamente diligenciado y firmado.
- Contrato de obra.
- Certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos Si el predio es rural certificar que el agua es apta para consumo humano y doméstico. Para aplicación al subsidio en la modalidad de mejoramiento de vivienda, anexar ultimo recibo de acueducto y energía.
- Recibo predial último año (Avalúo catastral).
- Certificado de no riesgo del predio .
- Certificación de Responsabilidad Documental del oferente (debidamente firmada por el hogar y el oferente).
- Certificación de Responsabilidad Técnica del oferente.
- Diagnóstico del predio.
- Registro fotográfico (Lineamientos Cafam).
- Planos de levantamiento - Propuesta (Aplica únicamente para mejoramiento)
- Boletín de nomenclatura con vigencia no mayor a 1 año (Aplica únicamente para mejoramiento y construcción en sitio propio urbano)
- Contrato de construcción o de mejoras, según sea el caso, suscrito con el beneficiario del subsidio familiar de vivienda y el oferente. Tener en cuenta que:
 1. El dueño del predio debe corresponder con los integrantes del hogar beneficiario del subsidio.
 2. El subsidio debe estar comprometido dentro de la forma de pago del contrato de obra.
 3. Las firmas deben ser claras y coincidir con las de la autorización de giro

4. Ejecución de obras:

El oferente ejecuta el proyecto de vivienda de acuerdo con la licencia de construcción.

5. Visita de verificación de avance de obra:

Cafam realizará una visita técnica de verificación de avance de obra al predio objeto de aplicación del subsidio de vivienda (únicamente en la modalidad de construcción en sitio propio rural) con el fin de dar viabilidad al programa. Para las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio urbano, no se realiza visita pero si se otorga viabilidad del plan mediante verificación documental

6. Desembolso del subsidio:

El giro del subsidio se realiza al oferente, cuando este acredite que la vivienda fue escriturada y entregada o las obras de mejoramiento ejecutadas. Tenga en cuenta que el desembolso del subsidio se realiza directamente al oferente o entidad de asistencia técnica. No obstante, la documentación requerida para este trámite debe ser conocida por el beneficiario del subsidio y firmada de conformidad según corresponda, cuando la vivienda haya sido recibida a satisfacción.

Para Construcción de vivienda nueva en sitio propio tener en cuenta las siguientes condiciones:



Rural:

- Área mínima para construir: 50 m².
- Mínimo un (1) espacio múltiple, tres (3) habitaciones, baño, cocina, cuarto de herramientas.
- Alberca para el almacenamiento de agua y limpieza, y saneamiento básico, incluyendo aparatos e instalaciones hidráulicas y sanitarias.
- Contar con solución de tratamiento de desechos y desagüe de aguas residuales domésticas.



Urbano:

- Área mínima para construir: 38 m².
- Mínimo (1) un espacio múltiple (salón comedor), cocina con lavaplatos, un baño, lavadero y una (1) habitación.

Siempre requiere tramitar licencia de construcción.

Solamente lo puedes aplicar en un lote vacío (libre de construcción) de tu propiedad o de alguno de los integrantes de tu hogar.

Para mejoramiento de vivienda tener en cuenta:

La vivienda debe superar una o varias carencias básicas establecidas en la normatividad vigente. Las obras deberán ser diagnosticadas integralmente por el oferente y estas pueden ser:

- Prioritarias de seguridad estructural
- Mantenimiento de la vivienda en las debidas condiciones sanitarias
- Complementarias de habitabilidad

Esta modalidad de subsidio no aplica para remodelación, ampliación o acabados.



RECOMENDACIONES PARA REALIZAR DE MANERA SEGURA Y ADECUADA EL PROCESO DE POSTULACIÓN Y OTORGAMIENTO DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA

- El trámite de postulación al subsidio de vivienda con Cafam es totalmente gratuito, Cafam no tiene responsabilidad alguna frente a dinero que el afiliado o postulante entregue a terceros.
- Absténgase de entregar dinero a personas naturales o entidades que no estén legalmente constituidas y autorizadas para establecer un vínculo jurídico para el desarrollo de su vivienda soportado con la suscripción de un contrato.
- El trámite de postulación y ejecución de obras de la vivienda se realiza únicamente a través del oferente seleccionado por el hogar, el cual debe estar debidamente inscrito ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Es importante aclarar que los oferentes sugeridos no están autorizados para adelantar cobro alguno a nombre de CAFAM, pues la postulación no tiene costo. Adicionalmente, Cafam no tiene vínculo legal ni comercial alguno con estas entidades, y no hacemos parte de la relación contractual que llegare a producirse con estas para la construcción o mejoramiento de su vivienda, ni nos hacemos responsables de los procesos que adelanten en el desarrollo de sus funciones.

Sin embargo, con la finalidad de brindar información clara y oportuna a los interesados en el Subsidio de Vivienda, personal de Cafam asiste y participa en reuniones informativas, en cumplimiento de su objeto social y en calidad de entidad otorgante del subsidio, también realiza acompañamiento permanente a las familias, seguimiento a los oferentes y solo autoriza la postulación, otorgamiento y desembolso del subsidio con la debida validación de la documentación y soportes que acrediten el cumplimiento de la totalidad de requisitos normativos exigidos en cada fase del proceso.

- Asegúrese de que la negociación esté avalada con la suscripción de un contrato que garantice el vínculo jurídico entre las partes. Así mismo, que los pagos realizados al oferente estén justificados con trámites (diagnóstico, certificaciones, licencias) y en su debido momento con ejecución de obras de acuerdo con los tiempos y el avance acordados con el oferente, los cuales a su vez deben estar detallados en las condiciones contractuales. Tenga en cuenta que el oferente no puede iniciar obras en la vivienda si el subsidio no está asignado por Cafam.
- Antes de iniciar el proceso, solicite al oferente el detalle de los costos iniciales correspondientes a la visita técnica, diseño, trámites de licencia de construcción y otros previos a la suscripción del contrato de obra, a cargo del hogar.

RECUERDE QUE ESTAS SON RECOMENDACIONES GENERALES, PERO ESTO NO LE EXHIME DE CONOCER DE MANERA DETALLADA LA INFORMACIÓN QUE SUMINISTRA CAFAM, ESTAR PENDIENTE DE LOS TRÁMITES REQUERIDOS PARA ACCEDER AL SUBSIDIO, ASI COMO, DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS COMO CONTRATANTE, CUANDO SE DE EL VÍNCULO JURÍDICO CON EL OFERENTE.

CONTÁCTANOS Y OBTÉN TODA LA INFORMACIÓN NECESARIA

Centrales de servicio

Ubicación	Contacto	Horario
Floresta: Av. Cra. 68 No. 90 - 88 Bloque 5, piso 1	Tel.: (601) 646 8000 ext. 2432	Lunes a viernes: 7:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados: 9:00 a.m. - 1:00 p.m.
Centro Comercial Floresta Av. Cra. 68 No. 90 - 88 Piso 1 frente a la entrada 1 (norte)	Tel.: (601) 646 8000 ext. 1415	Lunes a viernes: 8:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados: 9:00 a.m. - 1:00 p.m.
Calle 48: Cra. 13 No. 48 - 50 Local 1, 2, 3 y 4	Tel.: (601) 555 0678 ext. 11602	Lunes a viernes: 8:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados: 9:00 a.m. - 1:00 p.m.
Suba: Cra. 91 No. 139 - 34 Local 2	Tel.: (601) 555 6428 ext. 1016	Lunes a viernes: 8:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados: 9:00 a.m. - 1:00 p.m.
Lisboa: Cl. 134 No. 10 - 34	Tel.: (601) 555 1280	Lunes a viernes: 8:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados: 9:00 a.m. - 1:00 p.m.
Las Nieves: Cra. 7 No. 19 - 59	Tel.: (601) 555 1832	Lunes a viernes: 8:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados: 9:00 a.m. - 1:00 p.m.
Soacha: Cra. 3 No. 29 A - 02 Local 1087	Tel.: (601) 555 6577 ext. 11408	Lunes a viernes: 8:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados: 9:00 a.m. - 1:00 p.m.
Kennedy: Cra. 78 K No. 37 A - 53 sur Piso 1 (entrada por el parqueadero)	Tel.: (601) 273 0205	Lunes a viernes: 8:30 a.m. - 5:00 p.m. Sábados, domingos y festivos: 11:00 a.m. - 5:00 p.m.

Canales de atención

Línea integral:
6013077011 opc. 7

Línea WhatsApp:
3174386000 opc.2

Página web:
cafam.com.co/hogar

Centrales de Servicio:
Consulta horarios y datos de contacto en:
<https://www.cafam.com.co/centrales-de-servicio>

PBX:
6016468000
Exts. 3007-3008

Correo corporativo:
postulasubvivienda@cafam.com.co

