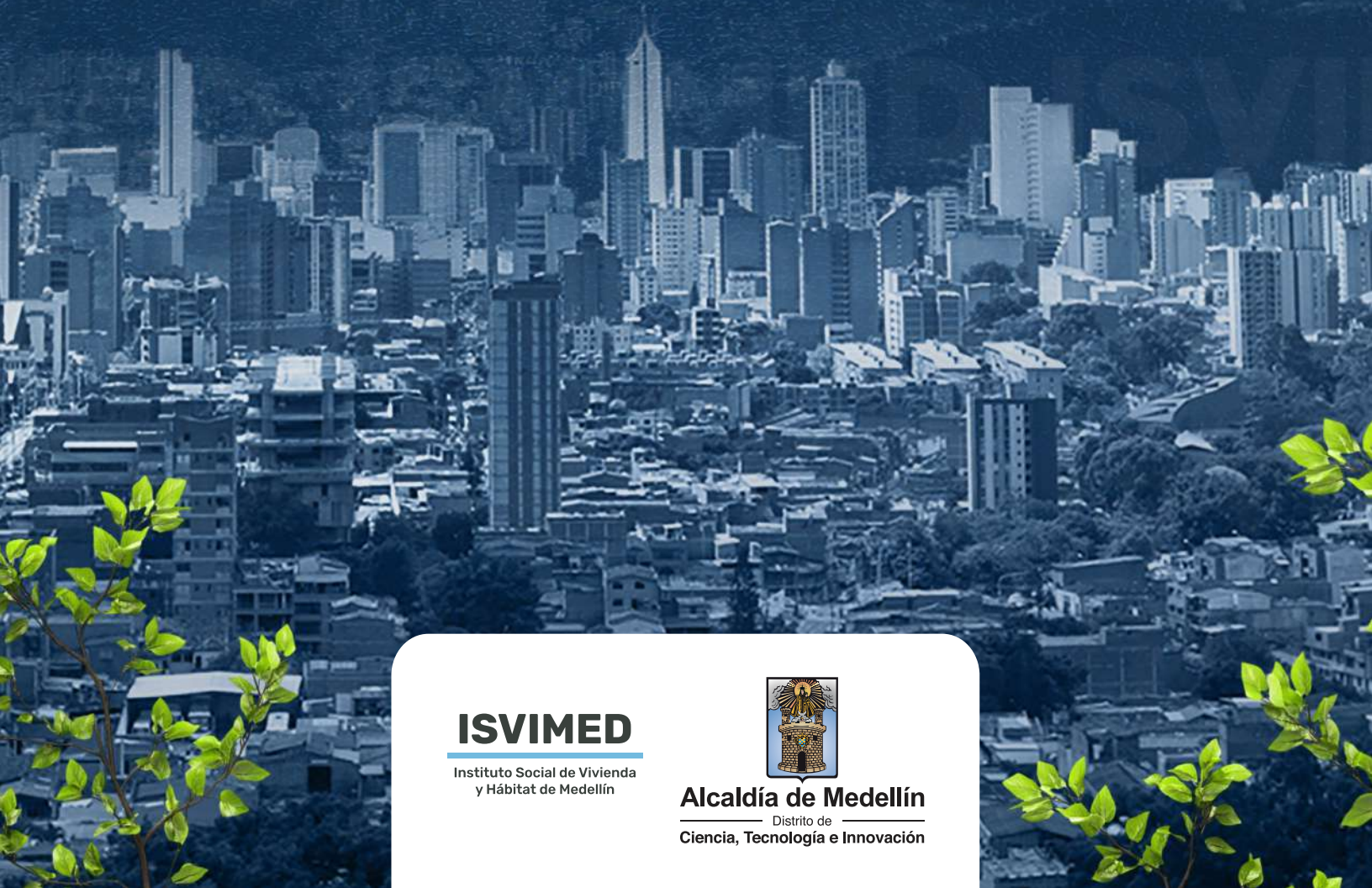
Versión 4- octubre de 2025

ISVIMED

Servicios a la ciudadanía



ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Cuáles son las necesidades en materia de vivienda en Medellín?

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED

73%
(145.986)
Déficit cualitativo

27%
(54.047)
Déficit cuantitativo

Fuente: Cálculos propios a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Medellín,2023

En Medellín en el 2023 alrededor del

21%
(200.033)

de los hogares se encontraban habitando viviendas con algún tipo de déficit habitacional.

Acompañamiento para lograr el sueño de vivienda propia

VIVIENDA, UN PROYECTO *Familiar*

Capacitación y asesoría para compra de vivienda VIP y VIS

- Proyecto de vida familiar.
- Ahorro y alternativas de financiación.
- Acceso a subsidios de vivienda.
- Búsqueda y compra de una vivienda legal.

Acompañamiento con formación en:

AHORRO
+
CRÉDITO
+
ACCESO A SUBSIDIOS

Estrategia conjunta con:

comfama · Comfenalco Antioquia · Informe Inmobiliario · Bancolombia · fna Ahorro · confiar coop · Cooperativa Financiera Cotrafa

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Metodología

1

Identificación y perfil de familias con necesidad de orientación para el acceso a vivienda

2

Proyecto de vida familiar

Orientar a las familias en la construcción de su proyecto de vida con enfoque de acceso a la vivienda

3

Trabajando en el propósito

Acompañar a las familias en la autoevaluación socioeconómica e identificación de instrumentos de asequibilidad

4

Cumpliendo el propósito

Orientar a las familias en los trámites para concretar los instrumentos de acceso a la vivienda

- La inscripción para la ciudadanía está disponible a través de nuestra página web.
- Estas formaciones incluyen encuentros presenciales, virtuales y asesorías personalizadas.
- Realizamos direccionamiento de las familias a los aliados de la estrategia.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Convocatoria para **subsidio vivienda nueva**

Compra *tu casa*

Subsidio para la compra de vivienda nueva VIP o VIS en Medellín con escrituración máxima a junio de 2027.

Ejemplo de Vivienda de Interés Social por el valor de $213.525.000 y con el valor del SMMLV en Colombia para 2025.

Caso	Isvimed	VIVA	Caja de Compensación Familiar*	Gobierno Nacional Mi Casa Ya	Cuota Inicial (30%)	Crédito Hipotecario	Ubicación de la Vivienda
1. Con Concurrencia	$ 13,000,000	$ 9,964,500	$ 28,470,000	X	$ 64,057,500	$ 98,033,000	Distrito de Medellín
2. Sin Concurrencia	$ 15,000,000	$ 9,964,500	$ --	X	$ 64,057,500	$ 124,503,000	Distrito de Medellín

*Familias con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos

Contribuye en la disminución del déficit cuantitativo habitacional, aporta al cierre financiero e incentiva a las familias a tomar la decisión de compra de vivienda nueva VIP o VIS.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Requisitos

- **Ser mayor de edad.**
- **Los ingresos del hogar no deben superar** los cuatro (4) salarios mínimos legales.
- **Estar viviendo en Medellín** mínimo seis (6) años de manera ininterrumpida.
- **No tener vivienda** en ninguna parte del país.
- **Estar vinculado a un proyecto de vivienda nueva VIP o VIS ubicado en Medellín** con escrituración máximo a junio de 2027.
- **No haber aplicado a un subsidio** de vivienda con anterioridad.
- El proyecto debe contar con la **revisión jurídica por parte del Isvimed.**

La inscripción la podrá realizar la constructora, el desarrollador o el hogar a través de la pagina web **www.isvimed.gov.co**

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Documentos digitales

1. Copia de los documentos de identidad del grupo familiar: (Cédula de los mayores de edad y Registro Civil de los menores de edad).
2. Certificado de vinculación de la fiduciaria o constructora o desarrollador donde se indique que el hogar accedió al proyecto habitacional con el valor de la vivienda, bloque o torre, apartamento y plan de pagos actualizado a la fecha de la inscripción certificando el cierre financiero de la vivienda.
3. Certificado de crédito hipotecario pre-aprobado o aprobado vigente de acuerdo con el caso.
4. Certificado de residencia de seis años o más en Medellín por parte del titular de la inscripción (Certificado de Junta de Acción Comunal o Junta administración local o declaración extrajudicial, acompañado de historia clínica o contrato de alquiler o factura de servicios de telefonía móvil o internet o extracto bancario por cada año hasta completar el tiempo indicado u otro documento oficial que contenga nombre del titular, número de identificación y dirección o ciudad de residencia).
5. Certificado de ingresos, empleados (certificado laboral), independientes (certificado del contador público). Los ingresos del hogar no deben superar los cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes -SMLMV-.
6. Certificado del Sisbén versión IV de cada uno de los integrantes del grupo familiar, cuya encuesta sea de Medellín.

NOTA: el Subsidio Distrital de Vivienda tiene vigencia únicamente hasta julio 2027.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Subsidio para **mejoramiento de vivienda**

Mejoramos tu casa

Subsidio Distrital que busca mejorar las condiciones habitacionales de los hogares en zonas urbanas y rurales del Distrito de Medellín. Está orientado a familias en situación de vulnerabilidad social y económica, con el objetivo de contribuir a la reducción del déficit cualitativo de vivienda en el territorio, mediante la solución de una o varias necesidades de su vivienda.

Tipo de **intervenciones:**

Las actividades que se ejecutan en cada hogar se priorizan según las necesidades específicas de la vivienda, considerando los lineamientos establecidos en el Decreto 0809 de 2024, el presupuesto disponible y teniendo en cuenta los criterios técnico - sociales de los profesionales del Instituto.

Tipo de
intervenciones

Mejoramiento **saludable** (Hasta 15 SMMLV).

- Instalación o mejora de baños, cocinas, lavaderos, redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
- Reemplazo parcial de cubiertas, siempre que no comprometan la estructura del inmueble ni excedan el costo del subsidio asignado.
- Sustitución, mejora o ampliación de las redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, tanto en zonas con carencia o antigüedad de estas redes.
- Sustitución de pisos de tierra o de materiales inadecuados.
- Construcción de sistemas individuales para el tratamiento de aguas residuales.

Mejoramiento **estructural** (Hasta 18 SMMLV).

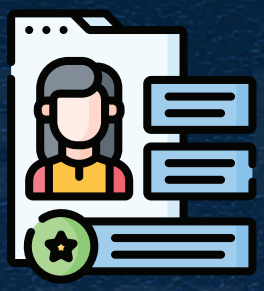
Para la ejecución de esta intervención es necesaria la consecución de permisos o licencias adicionales ante las autoridades competentes.

- Refuerzo o reparación de los elementos que sostienen la edificación, como columnas y vigas.
- Mejoras en los cimientos para asegurar la estabilidad de la vivienda, evitando problemas como hundimientos o agrietamientos.
- Reparación o construcción de muros para garantizar seguridad estructural y protección contra los elementos.
- Sustitución o reparación de techos para proteger la vivienda contra filtraciones y aumentar la seguridad.
- Instalación o refuerzo de vigas que distribuyen las cargas de la edificación o la implementación de mampostería estructural adecuada, según el caso.
- Intervenciones dirigidas a reducir la relación de personas por cuarto a menos de tres, considerando todas las áreas de descanso (incluyendo sala, comedor y dormitorios), a fin de mejorar la calidad del espacio habitable.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Requisitos para el acceso a mejoramientos



- Ser mayor de edad.
- Los ingresos totales del hogar deben ser iguales o inferiores a dos (2) SMMLV ($2.847.000).
- El jefe de hogar debe acreditar haber vivido de manera continua en Medellín durante seis (6) años y, además, haber residido los últimos cinco (5) años en la vivienda a mejorar.
- La vivienda debe estar ubicada en suelo apto, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
- La vivienda debe contar con conexión a servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.
- La vivienda debe estar construida con materiales convencionales.
- Ningún miembro del hogar debe ser propietario de otra vivienda en el territorio nacional.
- El título de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos a nombre de un miembro del hogar postulante que habite en la vivienda o, en su defecto, se debe acreditar la calidad de poseedor mediante documentos que demuestren la tenencia.
- La vivienda a mejorar no debe tener medidas cautelares vigentes ni limitaciones al derecho de dominio, distintas a las inscritas para la adquisición de la vivienda inicial.
- Ningún miembro del hogar debe haber recibido previamente un subsidio otorgado por cualquier entidad estatal, tales como subsidios para vivienda nueva, mejoramiento o subsidios en dinero o en especie.

El subsidio podrá beneficiar a propietarios, ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Documentos para el acceso a mejoramientos

1. Fotocopia de los documentos de identidad del grupo familiar: cédula de ciudadanía de los mayores de edad, y registro civil o tarjeta de identidad de los menores de edad.
2. Registro civil de matrimonio o prueba de unión marital de hecho (según la Ley 54 de 1990 o normas vigentes), en caso de que aplique.
3. Documentos que acrediten la tenencia de la vivienda: escrituras, resolución de transferencia o compraventa.
4. Fotocopia del último impuesto predial vigente de la vivienda.
5. Fotocopia de la última factura de servicios públicos domiciliarios o certificación de la conexión a los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, prestados por sistemas convencionales o no convencionales.
6. El jefe de hogar debe acreditar una permanencia mínima y consecutiva de seis (6) años en la ciudad, y cinco (5) años en la vivienda a intervenir.

Estas son algunas formas de certificar la residencia de seis (6) años o más en Medellín:

- Declaración extrajudicial.
- Historia clínica.
- Factura de servicios de telefonía móvil o internet.
- Extracto bancario.

*Cualquiera de estos documentos deberá soportar cada año hasta completar el tiempo requerido, evidenciando nombre completo, número de cédula, dirección de la vivienda y fecha.

Metodología del Programa de Mejoramiento de Vivienda

Etapa Previa:

El proceso comienza con la identificación de necesidades habitacionales en las comunas y barrios de la ciudad, mediante un ejercicio de priorización territorial. A partir de ello, se realiza la selección del operador que ejecutará los mejoramientos de vivienda, a través de un proceso de evaluación jurídica, financiera y técnica, con esto, se da paso a la etapa de habilitación de los hogares.

Etapa 1
habilitación y caracterización:

Proceso de selección y análisis de hogares postulantes, basado en la focalización por barrios según necesidades definidas por ISVIMED. Incluye la verificación técnica, jurídica y social de la vivienda y del grupo familiar para determinar su habilitación en el programa.

Etapa 2
diagnóstico:

Se realiza mediante una visita domiciliaria a los hogares habilitados, donde se recoge información social, técnica y jurídica, y se elabora un levantamiento arquitectónico y presupuesto. Un equipo interdisciplinario revisa los expedientes para verificar el cumplimiento normativo.

Etapa 3
ejecución:

Incluye la realización de obras previamente diagnosticadas por ISVIMED. Se desarrolla mediante visitas técnicas y sociales (inicio, seguimiento, pre-cierre y cierre), garantizando calidad, cumplimiento normativo y la inversión total del subsidio.

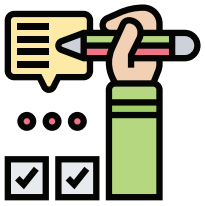
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Reconocimiento de edificaciones y Curaduría Cero

Es un procedimiento mediante el cual la Curaduría Urbana, como autoridad encargada de otorgar licencias de construcción, reconoce oficialmente una edificación que fue construida sin licencia, siempre que cumpla con los usos permitidos por las normas urbanísticas vigentes y que haya sido finalizada al menos cinco años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este reconocimiento no reemplaza la licencia, pero permite que la construcción se legalice y sea tenida en cuenta dentro del marco normativo de la ciudad.

Requisitos para el reconocimiento de edificaciones



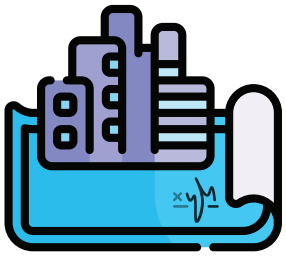
1. Identificación de predios aptos según POT, SIFI y Jurídica.
2. Visita de socialización del programa donde se informa a los propietarios de documentos necesarios para iniciar el proceso.
3. Visita domiciliaria para el levantamiento a mano alzada de la vivienda y recolección de documentos.
4. Elaboración de planos arquitectónicos.
5. Elaboración de planos estructurales y memorias de cálculo.
6. Radicado de los documentos en la Curaduría Cero o Urbana, de acuerdo al polígono donde se ubica el predio.
7. Solicitud exención de impuesto de Delineación Urbana.
8. Correcciones actas de observación entregadas por la Curaduría Cero o Urbana.
9. Notificación de la entrega de la resolución de reconocimiento.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Reconocimiento de edificaciones y Curaduría Cero

¿Hasta dónde llegamos nosotros?



Hasta la entrega de la resolución de reconocimiento expedida por la Curaduría Cero o Urbana con lo siguiente:

- Planos firmados y sellados.
- Certificado de nomenclatura expedido por Subsecretaria de Catastro Distrital.
- Resolución de Reconocimiento.

Beneficios

Los beneficios que obtienen los propietarios luego de la entrega de las resoluciones son los siguientes:

- Insumo necesario para realizar el proceso de desenglobe (Reglamento de Propiedad Horizontal R.P.H.).
- Licencia para realizar adecuaciones y cumplir norma sismo resistente, (mejoramiento de vivienda).
- Individualización de matrículas inmobiliarias.
- Valorización de la propiedad en términos comerciales.
- Acceso a las conexiones de acueducto y alcantarillado de manera legal.
- Actualización de nomenclatura en el predio.
- Acceder a créditos hipotecarios.
- Legalización de su vivienda evitando multas y demoliciones.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

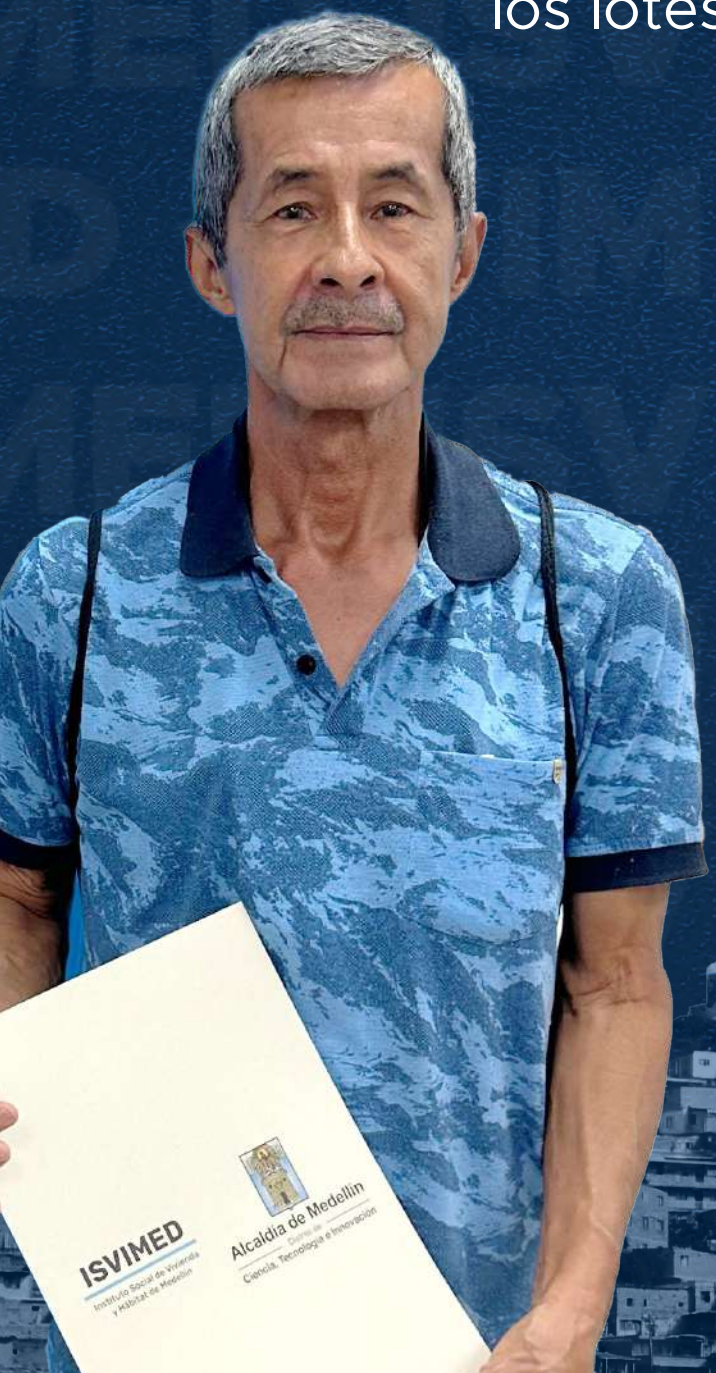
Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Entrega de Títulos Prediales

Asesoramos y acompañamos a los hogares más vulnerables de la ciudad en la legalización de los lotes donde están ubicadas sus viviendas y que están a nombre del Distrito de Medellín o del ISVIMED.

¿Qué características deben tener los lotes para ser titulados?

- El lote sobre el cual está construida la vivienda debe estar a nombre del Distrito o del Isvimed.
- El lote debe estar ubicado en suelo urbano del Distrito de Medellín (no aplica suelo rural o sub-urbano).
- El lote debe ser ocupado con vivienda (no de uso comercial u otros).
- El lote no puede estar ubicado en zona de riesgo, áreas insalubres, amenazas, zonas de protección o de proyección.
- La destinación del uso del lote no puede ser público, salud o educación, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial POT.



ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación

Requisitos que debe cumplir el hogar para acceder al programa

- El hogar deberá acreditar la ocupación ininterrumpida en el lote de mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del proceso administrativo. Esto lo podrá hacer a través de los diferentes medios de prueba dispuestos para ello tales como: Compraventa o cargue catastral de hace 10 años o más, Certificado junta de acción comunal, la declaración de parte o la confesión o el juramento o el testimonio de terceros o el dictamen pericial o la inspección judicial o los documentos o los indicios o los informes y/o los demás permitidos en el artículo 165 del Código General del Proceso.

- No ser propietario de otro inmueble a nivel nacional.

- No haber sido beneficiario de subsidio de vivienda a nivel nacional o distrital.

- El área mínima de la vivienda construida sobre el lote que se va a ceder debe ser de 30.00M2 según el artículo 339, numeral 3 del POT.

- No podrá adelantarse la cesión del bien del lote en favor de las personas que sean meros tenedores de bienes inmuebles por cuenta de las entidades públicas o de particulares o aquellos que aleguen la condición de ocupantes, sin hacer uso del inmueble en su carácter de vivienda.

Para **tener en cuenta**

El programa de titulación no abre convocatoria, ni realiza inscripciones, el ISVIMED hace los estudios técnicos y jurídicos e identifica en los diferentes barrios de Medellín, los lotes fiscales ocupados irregularmente con mejoras de uso habitacional.

Si una persona está interesada y cumple con los requisitos mencionados, puede solicitar al ISVIMED una verificación del estado del lote a través de los canales de Atención al Ciudadano.

Metodología

ETAPA 1
Verificación del estado jurídico – técnico

ETAPA 2
Visitas de campo

ETAPA 3
Validación de requisitos y cruces

ETAPA 4
Publicación del edicto emplazatorio

ETAPA 5
Gestión del acto administrativo

www.isvimed.gov.co

¡NO TE DEJES ENGAÑAR!

ISVIMED no cobra por ningún trámite, programa o convocatoria.

Los mejoramientos de vivienda, subsidios, asesorías de la estrategia "Vivienda, un Proyecto Familiar", Titulaciones y Reconocimiento de Edificaciones **son GRATUITOS.**

Ante cualquier sospecha de estafa, duda o inquietud, comunícate a nuestra línea de atención al ciudadano:

(604) 430 4310 ext. 180

301 211 5503

Sede Megacentro:
Carrera 53 # 47 – 22 Torre Pichincha, pisos 10 y 12

Horarios:
Lunes a jueves: de 8:00 a. m. a 12:15 p.m.
y de 1:30 p. m. a 5:00 p. m.
Viernes: 7:30 a.m. a 12:15 p.m. y 1:30 p.m. a 4:00 p.m.

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación