

**Corregida Mediante Fé de Erratas  
Radicado 2024EE00028200**

**CIRCULAR 0005**

Bogotá D.C. marzo 2024

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 14-03-2024 17:41  
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0016458 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 71300 DIRECCIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL / FONVIVIENDA FONVIVIENDA  
DESTINO SOCIEDADES FIDUCIARIAS DE LOS PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO  
ASUNTO CONSIDERACIONES GENERALES PARA LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS Y ENTIDADES  
OBS ELABORÓ GUSTAVO ALVAREZ

2024EE0016458



Para: SOCIEDADES FIDUCIARIAS DE LOS PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO, GESTORES DE MEJORAMIENTOS, CONSTRUCTORES, ASOCIACIONES PÚBLICO POPULARES, JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL, ENTES TERRITORIALES Y SUS ENTIDADES DESCENTRALIZADAS, CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR, ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO, COMUNIDADES ÉTNICAS, ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES, AGREMIACIONES, ORGANIZACIONES COMUNITARIAS, ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA, JUNTAS DE ACCIÓN POPULAR, ORGANIZACIONES DE MUJERES, CONSEJOS COMUNITARIOS, ENTIDADES DEL SECTOR SOLIDARIO, ENTIDADES PÚBLICAS, ENTRE OTRAS ENTIDADES INTERESADAS EN PARTICIPAR EN LA EJECUCIÓN Y/O COFINANCIACIÓN DEL PROGRAMA DE SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL.

Asunto: CONSIDERACIONES GENERALES PARA LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS Y ENTIDADES INTERESADAS EN PARTICIPAR EN LA EJECUCIÓN Y/O COFINANCIACIÓN DEL PROGRAMA DE SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL.

## ANTECEDENTES

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), en ejercicio de la función de formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda urbana y rural, tiene la iniciativa de que el programa de subsidios de mejoramiento de vivienda urbana y rural se ejecute a través de Fonvivienda mediante la articulación de distintos actores que promuevan la participación comunitaria, de conformidad con lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026: "*Colombia, potencia mundial de la vida*".

Dicho programa, encuentra sustento normativo en el Decreto 1077 de 2015, las Resoluciones 0536 de 2020 y 0725 de 2023 expedidas por MVCT, el documento de las bases del PND, aprobado mediante la Ley 2294 de 2023, el cual fue la base para realizar la convocatoria contenida en la Circular del MVCT 2023EE0040709 del 15 de mayo de 2023, cuya finalidad es invitar a los interesados en participar en la ejecución y/o cofinanciación del programa de subsidios de mejoramiento de vivienda urbana y rural bajo el esquema de Gestión Comunitaria.

Para los anteriores efectos, se expidió la Circular 0002 del 30 de agosto de 2023 por el Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), documento que precisó los requisitos para la ejecución del esquema, realizando la descripción de los actores, etapas y trámites administrativos para que los interesados puedan expresar su interés y suscribir los anexos que se requieran para participar en la ejecución del esquema de Gestión Comunitaria.

Así las cosas, recibida la identificación de posibles beneficiarios del subsidio y conformada la bolsa de hogares que se postulan al subsidio de mejoramiento para el esquema de Gestión Comunitaria, en aplicación de los criterios contenidos en la Resolución 0782 de fecha 29 de agosto de 2023 del MVCT y las Resoluciones 0938 del 14 de septiembre de 2023, modificada por la 1088 del 11 de octubre de 2023 y la 1243 del 17 de noviembre de 2023 de FONVIVIENDA y los demás actos administrativos que las modifiquen, amplíen o sustituyan, se procede a expedir la presente Circular, con el objeto de aclarar las Circulares 2023EE0040709 del 15 de mayo de 2023 y la 0002 de 2023, en el siguiente sentido:

## **ARTICULACIÓN DE LA COMUNIDAD CON EL PROYECTO DE MEJORAMIENTO:**

En el respectivo trámite para la ejecución del esquema de Gestión Comunitaria en el marco del programa de asignación de subsidios de mejoramientos de vivienda urbana y rural, se solicitará que en los casos en que participen como -gestores empresas **con** ánimo de lucro y/o personas naturales con actividad mercantil, éstos deben articularse con las bases comunitarias y adjuntar el compromiso conjunto con las comunidades beneficiarias a las cuales pertenecen los hogares, a fin de que se acredite que estas están vinculadas activamente al programa y/o en las actividades de ejecución, con la finalidad de atender los objetivos del esquema, que es adelantar las actividades para y con las bases sociales, destacando su activa participación, que a su vez permitirá activar la economía popular y comunitaria, en los términos del PND y la Ley 2294 de 2023 que lo adoptó, en beneficio de los hogares más vulnerables.

Adicionalmente, el gestor participante en el esquema comunitario deberá incluir en su denominación de manera inicial el nombre del grupo comunitario o poblacional a beneficiar con la descripción de los hogares destinatarios del subsidio, aclarando que serán dichos grupos poblacionales, que cumplan con los requisitos y la postulación en los términos del Decreto 1077 de 2015 y los actos administrativos que los regulen, los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda en la modalidad de mejoramiento, sin que se genere relación contractual entre los gestores, las bases comunitarias, los hogares beneficiarios con el Ministerio, FONVIVIENDA, ni los Fideicomisos que administran recursos.

Conforme a lo anterior, los gestores interesados en participar deberán suscribir el Anexo 3 COMPROMISO DE VINCULACIÓN.

### **TRÁMITE PARA APROBACIÓN COMO GESTORES DE SUBSIDIOS A TRAVÉS DE LA ASIGNACIÓN DE CUPOS:**

- **APROBACIÓN DE GESTORES Y ASIGNACIÓN DE CUPOS**

En el proceso de aprobación o autorización para ser gestores de subsidios de mejoramiento de vivienda rural y urbana; y la asignación de cupos a los interesados que se registren correctamente y que se encuentren en el estado "CUMPLE", según los criterios establecidos la Circular 0002 de 2023, se les indicarán los cupos correspondientes de conformidad con la fecha y hora de cumplimiento de los requisitos en el sistema, guardando coherencia con la fecha y hora de registro de cada solicitud de gestor y la disponibilidad de recursos de la Bolsa de Mejoramientos del Esquema de Gestión Comunitaria urbano y rural, procedimiento que garantizará los recursos para que puedan ejecutar los subsidios de los hogares asignados, en el marco del programa de mejoramiento de vivienda.

**Nota:** Los cupos asignados no corresponden a un valor de subsidio familiar de vivienda, toda vez que, dichos recursos son asignados a los hogares que cumplan con la postulación y los requisitos fijados en el Decreto 1077 de 2015 y los actos administrativos que lo reglamente.

- **CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN DE GESTOR DE SUBSIDIOS MEDIANTE LA ASIGNACION DE CUPOS**

Como condición para la asignación de cupos, se requerirá aportar por parte del gestor los siguientes anexos:

ANEXO 1 FORMATO DE REGISTRO  
ANEXO 2 LISTADO HOGARES RURAL – URBANO  
ANEXO 3 COMPROMISO DE VINCULACIÓN

## ANEXO 4 CERTIFICADO DE GARANTÍA DE OBRAS LOCATIVAS

Adicional a lo anterior, se deberá aportar en el aplicativo, el certificado de existencia y representación legal con vigencia de expedición no mayor a 30 días a la fecha del registro en el aplicativo y copia del RUT, cuyas actividades referencien los siguientes códigos relacionados con la construcción:

4521 Construcción de edificaciones para uso residencial  
4111 Construcción de edificios residenciales  
4530 Construcción de obras de ingeniería civil  
4290 Construcción de otras obras de ingeniería civil  
4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil  
4330 Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil  
7111 Actividades de arquitectura  
7112 Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica.

Nota transitoria 1: Para los gestores con cupos asignados en las Resoluciones 0970 del 15 de septiembre de 2023, la 1147 del 12 de octubre de 2023, la 1227 del 15 de noviembre de 2023, la 1336 del 04 de diciembre de 2023 y a la 1423 del 28 de diciembre de 2023 expedidas por FONVIVIENDA se requiere que los adjudicatarios de cupos suscriban: Anexo 3 COMPROMISO DE VINCULACIÓN - ANEXO 4 CERTIFICADO DE GARANTÍA DE OBRAS LOCATIVAS a favor del hogar beneficiario (para la certificación del mejoramiento por el Supervisor), cumpliendo con todos los anexos requeridos en la Circular 0002 de 2023.

Nota transitoria 2: Para los gestores debidamente inscritos en estado CUMPLE, deberán suscribir adicionalmente, los anexos solicitados en la presente circular para acceder a la gestión de cupos.

### **PLAZO DE EJECUCIÓN:**

Conforme al plazo fijado en las Resoluciones 0970 del 15 de septiembre de 2023, la 1147 del 12 de octubre de 2023, la 1227 del 15 de noviembre de 2023, la 1336 del 04 de diciembre de 2023 y a la 1423 del 28 de diciembre de 2023 expedidas por FONVIVIENDA para el esquema comunitario, donde se asignaron cupos a 62 gestores, se les aclara que el plazo para las ejecuciones de actividades tendientes a la legalización de los subsidios familiares de vivienda incluye las etapas de postulación, pre-construcción, ejecución de los mejoramientos y recibo a satisfacción por el hogar.

En caso de no ser ejecutadas las etapas de postulación, pre-construcción, ejecución de los mejoramientos y certificación del mejoramiento, en el plazo

otorgado, se procederá con la pérdida de la vigencia de la autorización para gestionar cupos del programa y el retiro del gestor del esquema sobre los subsidios familiares de vivienda en modalidad de mejoramiento que no se encuentren debidamente legalizados, sin reconocimiento económico alguno por las actividades que haya desarrollado en las distintas etapas del proceso.

Se tendrán como plazos para las etapas de solicitud de usuario y clave, pre-construcción y ejecución, las siguientes:

UBICACIÓN VIVIENDAS	SOLICITUD USUARIO Y CLAVE	PRE-CONSTRUCCIÓN	EJECUCIÓN (incluye certificación)
URBANO	15 días	Hasta 3 meses	Hasta 6 meses
RURAL	15 días	Hasta 3 meses	Hasta 8 meses

*Tabla nro. 1*

### **VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO OTORGADO A LOS HOGARES PRODUCTO DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LOS GESTORES**

De acuerdo con la circular 2023EE0040709 expedida por MVCT, el valor máximo de los subsidios que se asignen para viviendas ubicadas en suelo rural es hasta por veintidós (22) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes y para aquellas ubicadas en suelo urbano será hasta por dieciocho (18) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes, lo cual se ratificó en la Circular informativa nro. 0002 de 2023.

Es así como, se ha planteado la necesidad de fortalecer y ampliar el alcance de iniciativas alrededor del mejoramiento de vivienda para los hogares más vulnerables. Por lo que el programa de mejoramiento "Cambia Mi Casa", busca mejorar la calidad de vida de los hogares, tanto áreas urbanas como rurales que habitan viviendas en condiciones habitacionales inadecuadas.

Estas pueden incluir deficiencias en la estructura del piso, en el espacio (hacinamiento mitigable y cocina), o en la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios; condiciones que, de acuerdo con el Departamento Nacional de Estadística (DANE), hacen parte de la dimensión cualitativa del déficit habitacional y atendiendo el presupuesto asignado para este esquema del programa "Cambia Mi Casa", a partir de la expedición de la presente circular, **para el año 2024**, el valor del subsidio será de hasta 12 SMMLV para áreas urbanas y 18 SMMLV para áreas rurales incluido el delta de transporte, lo

anterior, conforme a las condiciones fijadas en los actos administrativos que expida FONVIVIENDA.

Para las áreas urbanas de los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina; Amazonas; Chocó; Putumayo; Vichada; Guaviare; Vaupés y Guainía, los montos del Subsidio Familiar de Vivienda - SFV en mejoramiento de vivienda urbana podrá ser de hasta dieciocho (18) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

Finalmente, de conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Resolución 0725 de 2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por el cual se modificó el artículo 11 de la Resolución No. 0536 de 2020, en los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina; Amazonas; Chocó; Putumayo; Vichada; Guaviare; Vaupés y Guainía, los montos del Subsidio Familiar de Vivienda Rural - SFVR en mejoramiento podrá incrementarse sin que exceda treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

### **NO RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO / FONVIVIENDA, LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS, LOS HOGARES Y LOS GESTORES:**

Para todos los efectos, se entiende que entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, FONVIVIENDA, los fideicomisos, las sociedades fiduciarias, no existe, ni existirá relación jurídica o contractual con los gestores o beneficiarios que se presenten en el desarrollo del presente programa de mejoramientos; entendiéndose que dichos actores se encargan de canalizar los recursos dispuestos por el Gobierno Nacional para el desarrollo de las políticas públicas en el marco del PND.

En consecuencia, la ejecución del programa a través del esquema comunitario solo genera vínculo entre el gestor y el hogar beneficiario, vínculo que se registrará por las normas de derecho privado que le apliquen al caso particular.

Finalmente, se reitera que en el marco de su objeto FONVIVIENDA solo realiza la asignación de los subsidios familiares de vivienda en la modalidad de mejoramiento, a los hogares que se postulen y cumplan con los requisitos definidos en el Decreto 1077 de 2015 y demás actos administrativos que reglamente dicho programa, sin participación en la ejecución de actividades tendientes al mejoramiento y su legalización, así mismo, los gestores entenderán que ni FONVIVIENDA, ni los fideicomisos, ni las sociedades fiduciarias administradoras de los recursos, deberán responder ninguna reclamación, ni solicitud de emitir concepto en relación con los actos que suscriban los gestores con los hogares beneficiarios del programa de mejoramiento.

## RESPONSABILIDAD SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LOS MEJORAMIENTOS QUE DESARROLLEN LOS GESTORES DE CUPOS

Los gestores de mejoramientos deberán responder con los profesionales que tengan para tal fin , con lo fijado en el artículo 4º de la Ley 400 de 1997 en referencia a la supervisión técnica para las intervenciones a ejecutar.

Anexos:

ANEXO 1 FORMATO DE REGISTRO.doc  
ANEXO 2 LISTADO HOGARES RURAL – URBANO.xls  
ANEXO 3 COMPROMISO DE VINCULACIÓN.doc  
ANEXO 4 CERTIFICADO DE GARANTÍA DE OBRAS LOCATIVAS.doc  
ANEXO 5. CONDICIONES TÉCNICAS DE OBRAS LOCATIVAS  
ANEXO 6. PLAN NACIONAL DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA SOCIAL RURAL

Atentamente,

  
**ARTURO GALEANO ÁVILA**  
DIRECTOR EJECUTIVO DE FONVIVIENDA

Elaboró: Gustavo Álvarez / Carlos Moreno – Contratistas  
Revisó: Daniel Eduardo Contreras Castro – Director de Vivienda Rural  
David Ricardo Ochoa Yepes – Director de Inversiones en Vivienda de Interés Social  
Aprobó: Nelson Muñoz Leguizamón – Jefe Oficina Asesora Jurídica

<sup>111</sup> Conforme a las competencias contenidas en el numeral 1º del artículo 2º del Decreto 1341 de 2011, modificado por el artículo 1º del Decreto 1604 de 2020.