

CIRCULAR 0002

Bogotá D.C. **30 de agosto de 2023**

Para: SOCIEDADES FIDUCIARIAS DE LOS PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO, OFERENTES DE MEJORAMIENTOS, CONSTRUCTORES, ASOCIACIONES PUBLICO 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 COFINANCIAR Y/O EJECUTAR MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA URBANA Y RURAL.

Asunto: CIRCULAR INFORMATIVA PARA QUE LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS Y ENTIDADES INTERESADAS EN COFINANCIAR Y/O EJECUTAR MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA URBANA Y RURAL, APLIQUEN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL ESQUEMA DE GESTION COMUNITARIA DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA URBANA Y RURAL

ANTECEDENTES NORMATIVOS

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio¹, estructuró el programa de mejoramientos de vivienda, el cual está consignado en las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026: "*Colombia, potencia mundial de la vida*". A nivel urbano las bases del PND señalan que "*A través del programa de Barrios de Paz, Cambia mi Casa y la política de Mejoramiento Integral de Barrios, se articularán los procesos de legalización de barrios, prestación de servicios públicos, titulación de predios, mejoramiento de vivienda y entornos y la provisión de espacios públicos y equipamientos*"², entre otros, mientras que para lo rural "*Se desarrollarán estrategias para la provisión y mejoramiento de vivienda en los centros poblados y el rural disperso, considerando modelos*

¹ 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.

² Página 193 del documento bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026: "*Colombia, Potencia Mundial de la Vida*".

autogestionarios, de acceso a crédito y de construcción en sitio propio, para reducir la desigualdad y la exclusión de la población rural.”³

Así las cosas, con base en la reglamentación vigente contenida en el Decreto 1077 de 2015 y el documento de las bases del Plan Nacional de Desarrollo, aprobado mediante Ley 2294 de 2023, se realizó la convocatoria contenida en la Circular 2023EE0040709 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de fecha 15 de mayo de 2023, la cual tuvo como finalidad el registro de oferentes de mejoramientos en el esquema de Gestión Comunitaria del programa de mejoramiento de vivienda.

Para los mejoramientos a realizar en suelo urbano, el artículo 2.1.1.7.3. del Decreto 1077 de 2015 determinó que FONVIVIENDA para la ejecución del programa de mejoramientos de vivienda, celebrará en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil para que el patrimonio autónomo que se constituya administre los recursos del subsidio, a través del cual podrá contratarse a la entidad encargada de la asistencia técnica y operación del programa.

Para los mejoramientos rurales, el artículo 2.1.10.1.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 dispuso que para el desarrollo y ejecución de la política pública de vivienda rural, se podrán administrar recursos del Subsidio Familiar de Vivienda Rural en todas sus modalidades, a través de la celebración de uno o varios contratos de fiducia mercantil y la consecuente constitución de uno o varios patrimonios autónomos, los cuales podrán contratar todas las actividades relacionadas con la asignación del subsidio, incluida la asistencia técnica y operación del programa, encargos de gestión, ejecución de obras, interventoría, compraventa de viviendas y predios rurales, así como el acompañamiento social.

Ahora bien, tratándose de las funciones de FONVIVIENDA, el Decreto Ley 555 de 2003 establece como marco misional para este fondo:

“ (...) 8. Diseñar, administrar, mantener, actualizar y custodiar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, de acuerdo con las políticas señaladas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:

8.1 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener mecanismos de control y seguimiento financiero y físico de la política de vivienda, en particular, de la asignación de recursos del programa de Subsidio Familiar de Vivienda en un sistema de información integrado para este sector.

³ *Ibidem*, página 194.
Calle 17 No. 9 -36 Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 332 34 34
www.minvivienda.gov.co

8.2 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener los instrumentos para la obtención, sistematización, verificación y actualización de la información.

9. Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:

9.1 Atender de manera continua la postulación de hogares para el subsidio familiar de vivienda, a través de contratos de encargo de gestión u otros mecanismos.

9.2 Coordinar a las entidades encargadas de otorgar la elegibilidad de los proyectos de vivienda de interés de social, una vez seleccionadas por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta los parámetros sobre elegibilidad que este establezca (...)"

Por lo anterior, FONVIVIENDA debe llevar a cabo el registro de oferentes de los programas de vivienda y de los hogares postulados para el otorgamiento de un subsidio familiar de vivienda, en los términos del mencionado decreto ley y de conformidad con la invitación formulada desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Así las cosas, el programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural bajo el esquema de Gestión Comunitaria, busca vincular asociaciones populares, oferentes 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 populares de vivienda, organizaciones comunitarias, organizaciones de mujeres, consejos comunitarios, entidades del sector solidario, entidades públicas, entre otras interesadas en hacer parte de este programa, a través de la ejecución de obras de mejoramiento de vivienda. Dichos actores deberán contar con la capacidad operativa, técnica y financiera, es decir, con capacidad para ejecutar las intervenciones por sus propios medios técnicos y recursos.

Dada la conformación de la bolsa de mejoramientos para el esquema de gestión comunitaria contenida en la Resolución 0782 de fecha 29 de agosto de 2023, FONVIVIENDA procede con la expedición de la presente circular, con el objeto de establecer el respectivo procedimiento de ejecución del esquema comunitario en el marco del programa de mejoramientos de vivienda, así como la formulación de los requisitos habilitantes, para que los oferentes inscritos puedan acceder a las bolsas de mejoramientos urbano y rural del mencionado esquema.

Finalmente, los oferentes inscritos y que cumplan los requisitos que se establecen a continuación, podrán suscribir el anexo que les permitirá la asignación de cupos de la bolsa constituida y la posterior asignación de subsidios familiares de vivienda, por parte de FONVIVIENDA, en la modalidad de mejoramiento en suelo urbano y rural.

INSTITUCIONALIDAD

A través del Decreto-Ley 555 de 2003 se creó el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, el cual y de acuerdo con el literal j) del artículo 2º tiene como uno de sus objetivos *"ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, administrando los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana; los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general los bienes y recursos de que trata dicho decreto."*

Por su parte, el parágrafo 1º del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, facultó a FONVIVIENDA para que a partir del 1º de enero de 2020 administre y ejecute *"los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana y rural, en los términos del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, así como los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda, tanto urbana como rural."*

Dado que FONVIVIENDA tiene la facultad de contratar total o parcialmente el manejo de los recursos y de los bienes del Fondo, mediante contratos de fiducia, encargos fiduciarios, fondos fiduciarios, de mandato, convenios de administración y los demás negocios jurídicos que sean necesarios, se han celebrado los contratos de fiducia mercantil para administrar recursos del programa de mejoramientos de vivienda urbana y rural.

Para la ejecución del programa en suelo urbano, FONVIVIENDA en su condición de Fideicomitente y Fiduciaria Bogotá S.A., celebraron el 14 de marzo de 2019 el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 001 con número de identificación 3-1-83679 ante la Superintendencia Financiera de Colombia. Mientras que, para la ejecución en suelo rural, se celebró por parte de FONVIVIENDA y la Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. – FIDUAGRARIA S.A. el 19 de noviembre de 2020, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos No. 027, con número de identificación 3-9-5485-FID ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomitente, es decir, FONVIVIENDA, podrá constituir nuevos fideicomisos o realizar la modificación de los actuales para la ejecución de recursos destinados al mejoramiento de vivienda urbana y rural.

En consecuencia, la relación contractual que se desprenda en virtud de las ejecuciones de las obras entre los hogares potencialmente beneficiarios y los oferentes que ejecuten los mejoramientos, en cualquiera de las formas asociativas mencionadas, será del resorte exclusivo entre estos. En ese sentido, no podrán vincularse bajo ningún grado de responsabilidad a los fideicomisos que administren los recursos, a las sociedades fiduciarias voceras, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o a FONVIVIENDA, toda vez que los vehículos fiduciarios constituidos sólo se usarán en el marco del otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) y el pago de estos cuando se hayan certificado los mejoramientos que se ejecuten.

Por último, el proceso de registro de los oferentes se realizará bajo un solo sistema de registro y para los hogares se realizará la disposición de un sistema de registro por parte de FONVIVIENDA, que se encuentra en el siguiente enlace <https://cambiamicasa.minvivienda.gov.co>

Ahora bien, con el fin de establecer los requisitos y funcionamiento del esquema, se procede a realizar una descripción de los actores, etapas y procedimiento para que los oferentes puedan suscribir los anexos que se requieran para la adecuada ejecución del esquema de Gestión Comunitaria.

I. ACTORES Y ROLES

1. HOGARES

Trátense de los hogares que sean susceptibles de ser postulados al programa o que finalmente sean beneficiarios del mismo en orden del cumplimiento de las reglas de asignación.

1.1. Hogares Postulados

Son los hogares que aspiran a ser beneficiarios del subsidio para el mejoramiento de su vivienda, para lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones habilitantes:

- Que todos los miembros del hogar cuenten con un documento de identidad vigente.
- Que los integrantes del hogar que sean mayores de edad no sean propietarios de una vivienda diferente a la inscrita en el programa. Se

- exceptúan las víctimas del conflicto armado con propiedades restituidas en el marco de la justicia de restitución de tierras.
- Que alguno de los miembros del hogar no haya sido beneficiario de un SFV de adquisición efectivamente asignado. Se exceptúan los casos establecidos en el artículo 8º de la Ley 2079 de 2021, es decir, cuando la vivienda en la que se aplicó el subsidio fue afectada (destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan).
 - Cuando el hogar perdió la vivienda por imposibilidad de pago.
 - Los miembros del hogar deben ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma, para lo cual deberán cumplir como mínimo:
 - En caso de ser propietarios: Se consultará en la Ventanilla Única de Registro (VUR), en el caso en que no se encuentre la propiedad en el cruce efectuado deberá entregar el respectivo certificado de tradición y libertad del inmueble, no mayor a 30 días.
 - En caso de ser poseedores: haber demostrado la sana posesión del inmueble al menos por cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio. La acreditación se debe demostrar de acuerdo con lo descrito en el artículo 2.1.1.7.5 del Decreto 1077 de 2015 y para rural según lo establecido en la Resolución 0536 de 2020.

Notas:

1. La vivienda postulada debe presentar condiciones de habitabilidad que deben ser evaluadas al momento de la inspección.
2. La vivienda postulada debe tener un valor inferior al tope de la Vivienda de Interés Social (VIS), certificado por la entidad territorial o el avalúo comercial o catastral. Será de responsabilidad del oferente verificar este valor antes de la postulación.

Obligaciones de los hogares postulados:

- a) Entregar la totalidad de la información y los documentos que le sean solicitados por la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo

- del esquema para adelantar el proceso de postulación.
- b) Realizar la suscripción del formulario de declaración jurada de los miembros del hogar postulante, en el que deberán manifestar el cumplimiento de las condiciones para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie.
 - c) Informar a la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema, encargado del proceso de postulación y a FONVIVIENDA, los hechos que se presenten durante el proceso de postulación y que impliquen la modificación de las condiciones del hogar, de manera que le impidan ser beneficiario del SFV en la modalidad de mejoramiento.
 - d) Asistir y permitir la realización de la categorización, diagnóstico y visitas necesarias a la vivienda, en las fechas o plazos establecidos por el ejecutor.
 - e) Mantener las condiciones de la vivienda y del grupo postulado hasta la asignación del subsidio.

Surtido el proceso de postulación, el hogar quedará en estado de postulado, con lo cual no se adquiere ningún derecho y pasa a verificación de las condiciones y cruce de requisitos habilitantes por parte de FONVIVIENDA, si se cumplen las condiciones pasa al estado de hogar habilitado.

1.2. Hogares habilitados

Son aquellos hogares que han cumplido las condiciones de verificación y cruce de requisitos, en favor de los cuales el oferente estructurará los mejoramientos a ejecutar.

1.3. Hogares beneficiarios

Son aquellos hogares que han cumplido las condiciones del programa de mejoramiento, incluida la estructuración de los mejoramientos y la categorización de las viviendas, aprobadas por el supervisor del programa, lo cual les permitirá acceder al SFV.

➤ Registro de los hogares

Los oferentes comunitarios deberán registrar a los hogares teniendo en cuenta que el sistema solicitara al menos los siguientes campos:

- Para el cabeza de hogar y todos los miembros:
 - Identificación (número del documento de identidad)
 - Sexo
 - Estado civil
 - Parentesco

- Ingresos mensuales
- Datos de contacto
- Condiciones especiales

- Para el inmueble:
 - Condición de la propiedad (propietario/poseedor)
 - Ubicación e identificación catastral del predio, para lo cual deberán diligenciarse los campos de identificación con código catastral exacto y el nombre del propietario del predio (si lo conoce).

Como resultado de esto y con el cargue individual de cada uno de los documentos soporte requeridos, el sistema de información generará automáticamente un documento (Formulario de Inscripción) que deberá ser firmado bajo la gravedad de juramento por el hogar, el cual se denomina formulario de registro y se describe a continuación.

➤ **Formulario de registro del hogar**

El formulario de inscripción es un documento que se genera de forma automática a partir de los documentos e información provista por el hogar al momento de la postulación. Una vez se diligencien todos los datos solicitados, el sistema de información generará el documento del formulario, el cual deberá imprimirse por el oferente, quien deberá verificar que todos los miembros del hogar mayores de edad lo firmen y que el cabeza de hogar y los testigos (cuando aplique) registren su huella dactilar.

Posteriormente, se deberá escanear y alimentar en el sistema de información, lo cual es requisito para concluir el proceso de registro y postulación. Al firmar el formulario, el hogar manifiesta su intención de recibir el subsidio, autoriza la categorización, diagnóstico, obras y el respectivo seguimiento. Además, se compromete con la veracidad de la información y con el cumplimiento de las actividades que por su parte se requieran para la efectiva aplicación del subsidio.

Para finalizar el registro del hogar, el delegado deberá adjuntar los documentos enunciados, por separado, en el formato solicitado en el sistema de información, así como una copia del formulario firmado por el hogar. Una vez esté ingresada la información solicitada, se obtendrá de forma automática un mensaje que informará si el registro fue exitoso.

Nota: En todo caso, de la entidad solicitante adquiere el compromiso de responder por la veracidad de la información y documentación suministradas al programa.

➤ **Publicación del listado de habilitados**

Como resultado de la etapa de postulación, deberá estar disponible en el sistema de información el listado de hogares habilitados por municipio y zona, y a la vez deberá estar disponible la información de los hogares hasta la legalización de los subsidios.

Sub-etapas y estados de postulación

Desde la postulación hasta la asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda, los hogares deben pasar por tres sub-etapas así:

Tabla 1: sub-etapas y estados relacionados

Subetapa	Proceso	Estado	
		Favorable	Desfavorable
Postulación	En Cruce	Habilitado	No habilitado
Diagnóstico y/o estructuración	En diagnóstico y/o estructuración	Vivienda en diagnóstico y/o estructuración	Vivienda, en diagnóstico y/o estructuración no efectiva
Asignación	En proceso de asignación	Asignado	No asignado

En cada sub-etapa, los potenciales beneficiarios deben pasar por procesos de verificación, por lo tanto, el estado indica si la sub-etapa cuenta con un resultado favorable o no. Una vez el hogar concluya cada sub-etapa del proceso de manera favorable, podrá pasar a la siguiente en el orden estrictamente presentado en la tabla 1.

Descripción de cada sub-etapa:

- Sub-etapa de postulación

Cuando el hogar es postulado procede el cruce de su información con las bases de datos establecidas para verificar el cumplimiento de los requisitos habilitantes. En caso de no existir reportes su estado será favorable y se denominará hogar "habilitado", lo que significa que ha cumplido con los requisitos habilitantes dispuestos para el programa, por lo que su vivienda podrá tener continuidad a la sub-etapa de categorización.

En caso desfavorable, se denominará al hogar como "no habilitado", lo que implica que el hogar deberá subsanar los rechazos del proceso de cruce en bases de datos ante la entidad o entidades que lo reportan, para de esta manera poder dar continuidad al proceso. De no hacerlo se confirmará el rechazo de la

postulación y terminará el proceso para el hogar que en ello incurra.

- **Sub-etapa de asignación**

Se llega a esta etapa cuando se han superado los criterios habilitantes del programa establecidos para hogares y viviendas. El estado favorable se denominará "asignado", lo que significa que se ha expedido el acto administrativo de asignación del SFV y la información del hogar se encuentra lista para dar traslado a los ejecutores de las obras.

El estado desfavorable en esta fase se denominará "no asignado", lo que implica el rechazo del hogar sea porque haya manifestado su desistimiento del proceso o se hayan presentado novedades que impidan la asignación del subsidio.

Estas novedades podrán corresponder a la renuncia al proceso o al subsidio, la muerte de alguno de los miembros, pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo o falsedad en la documentación aportada, entre otras. Dichas circunstancias deberán ser registradas e informadas al sistema de información por el actor responsable.

Notas:

1. En cualquier sub-etapa anterior a la de "asignado", los beneficiarios podrán "desistir voluntariamente" a la continuación del proceso o al beneficio obtenido, mediante comunicación suscrita por los miembros mayores de edad solicitantes del subsidio, la cual deberá remitirse a FONVIVIENDA como entidad otorgante, antes de la firma del acta de inicio de obras. De presentarse de forma posterior al inicio de las obras, deberá realizarse la restitución del subsidio con la indexación causada, de conformidad con el cálculo del IPC.
2. En la postulación, todo hogar que inicie el proceso y no complete el registro se reportará con estado "Registro Incompleto", lo que no constituirá ninguna sub-etapa. Para ser considerado como postulante será necesario completar en debida forma la inscripción en el programa.

2. Oferentes de Mejoramientos.

Se entienden por Oferentes de Mejoramientos a las asociaciones público populares, juntas de acción comunal, entes territoriales y sus empresas descentralizadas, constructores, cajas de compensación, entidades sin ánimo de lucro, comunidades étnicas, organizaciones no gubernamentales, agremiaciones, organizaciones comunitarias, organizaciones de mujeres, consejos comunitarios entidades del sector solidario y entidades públicas que se encuentren inscritos en el programa y tengan la capacidad de ejecutar las obras

de mejoramiento, de acuerdo con el literal C de las “condiciones de asignación de cupos” de la presente circular ya sea que tengan participación financiera o no.

Este actor tendrá a su cargo seleccionar y certificar las zonas urbanas y rurales para llevar a cabo los mejoramientos de vivienda de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0536 de 2020, o las normas que las adicionen, sustituyan o complementen. Así mismo, deberá realizar el acompañamiento social, convocatoria e información para el registro y postulación de hogares y eventual selección de beneficiarios (cuando sea el caso) que cumplan con las condiciones aquí establecidas.

De acuerdo con lo determinado en la convocatoria para cada esquema, este actor deberá disponer de recursos para la financiación de las intervenciones y los gastos administrativos y operativos derivados de las mismas.

De esta manera, deberá cumplir como mínimo con lo siguiente:

- a. Inscribirse en el programa como oferente de mejoramientos.
- b. Cumplir ante el Fideicomiso que administre los recursos de mejoramientos urbanos y/o rurales, los requisitos para la obtención de cupos, asignaciones y pagos de subsidios familiares de vivienda.
- c. Seleccionar y certificar las zonas a los supervisores designados o contratados por los Patrimonios Autónomos para llevar a cabo los mejoramientos de vivienda, los cuales deberán como mínimo contener: i) georreferencia de las zonas, barrios o veredas priorizadas, ii) tramitar las certificaciones de que estas no tienen ninguna afectación de orden técnico y/o jurídico que impida el normal desarrollo de las obras, de acuerdo con el POT o estudios de riesgo elaborados por la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema y iii) tramitar el certificado, de que las zonas priorizadas cumplen con las condiciones para ser intervenidas.
- d. Llevar a cabo la postulación de los hogares, siempre que los postulados habiten en la zona, barrio o vereda priorizada.
- e. Realizar el proceso que se requiera para las correcciones o subsanaciones sobre los documentos necesarios el proceso de postulación de los hogares.
- f. Responder a los hogares postulantes que presenten solicitudes sobre el proceso adelantado, en el entendido que el proceso de postulación es responsabilidad del oferente de mejoramientos.
- g. Cuando aplique: acompañar la realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas en los proyectos de mejoramiento.
- h. Liderar el componente de acompañamiento social del programa (talleres,

reuniones y socialización con los hogares).

3. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

Es el administrador de los recursos del Presupuesto General de la Nación (PGN) destinados a proyectos de vivienda de interés social, específicamente para la asignación de subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia, quien dispondrá de los recursos en los Patrimonios Autónomos mediante los cuales se ejecuten mejoramientos urbanos y rurales.

FONVIVIENDA es la entidad encargada de verificar el cumplimiento de los hogares y realizar la asignación de los subsidios de vivienda en la modalidad de mejoramiento.

Nota: Los cupos de recursos serán destinados por los Patrimonios Autónomos a los oferentes que cumplan con los requisitos. Ni FONVIVIENDA ni sus Fideicomisos serán contratantes de los mejoramientos, ni serán parte de la relación contractual que se genere entre los oferentes y los hogares potencialmente beneficiarios del programa.

4. SUPERVISOR

Persona natural o jurídica, contratada por los Fideicomisos, encargada de realizar la verificación de las actividades llevadas a cabo por los oferentes a través de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos determinados por los fideicomisos, quien adicionalmente expide la certificación de existencia de los mejoramientos acorde con los diagnósticos aprobados.

5. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Es la entidad encargada de administrar los recursos de FONVIVIENDA, a través de un Patrimonio Autónomo (Fideicomiso) en el que FONVIVIENDA figura como fideicomitente. Adicionalmente, debe administrar los aportes de terceros, como cofinanciaciones por parte de las entidades territoriales, privados o cualquier otra entidad pública del orden nacional, departamental o municipal, interesada en cofinanciar los proyectos de mejoramiento, si fuere del caso.

Los Fideicomisos que administren los recursos del programa de mejoramiento, serán los encargados de: i) Reservar los recursos a los oferentes, conforme a las instrucciones de los comités, ii) Informar a FONVIVIENDA los oferentes que cumplieron con las condiciones para la adjudicación de cupos, iii) Tramitar los pagos de los subsidios aplicados que cuenten con certificado de existencia del mejoramiento.

II. DE LOS SUBSIDIOS A OTORGAR Y MODALIDADES DE INTERVENCIÓN

- **SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**

De conformidad con las normas vigentes, el monto para la asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda, se define conforme a los topes establecidos en la reglamentación vigente, que para efectos del programa de mejoramientos corresponde a los siguientes valores: Un tope de hasta 12 SMMLV para intervenciones locativas de carácter urbano, un tope de hasta 18 SMMLV para intervenciones en zona rural y un tope de hasta 22 SMMLV para intervenciones modulares en zona rural y cambios de transporte, de conformidad con el decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o complemente.

En todo caso, el 100% del subsidio deberá agotarse y justificarse en ejecución de las obras. Las referencias a SMMLV corresponden al año de asignación del subsidio al hogar y no al año de culminación y certificación de las obras, razón por la cual estos valores en ningún caso podrán indexarse o actualizarse.

El número de cupos por proyecto será hasta la disponibilidad de recursos que informe el órgano competente del Patrimonio Autónomo que maneje los recursos del programa de mejoramiento, sin embargo, ningún oferente podrá tener un tope mayor a los 300 cupos de mejoramientos por proyecto.

NOTA: Si el hogar renuncia con posterioridad al inicio de las obras o impide la terminación de estas, el hogar deberá restituir el valor del subsidio ejecutado o en su defecto, se podrá modificar la resolución de asignación por el valor ejecutado a la fecha.

- **MODALIDADES DE INTERVENCIÓN:**

Las modalidades de intervención se determinarán con base en el diagnóstico de las viviendas o predios y son el insumo para definir las obras a desarrollar. Estas modalidades se dividen entre mejoras locativas, modulares rurales, soluciones sanitarias, conexiones intradomiciliarias y mejoras estructurales. Para la estructuración del diagnóstico, el ejecutor debe tener en cuenta el tope del subsidio asignado, que está definido para cada categoría así:

1. Mejoras locativas.

Las obras que se enmarcan en esta modalidad tienen la finalidad de mejorar las

condiciones sanitarias, satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de vida de los hogares beneficiarios. El valor del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para modalidad urbana será de hasta 12 SMMLV y para vivienda rural será de hasta 22 SMMLV. Para el caso de subsidio de mejoramiento de vivienda rural, siempre que esta última se ubique en zonas de difícil acceso, se podrá incluir un aumento de delta de transporte, sin que el monto total supere los 28 SMMLV.

Para esto, el oferente debe diligenciar el formato de inspección domiciliaria para mejoramiento locativo y cargarlo en los medios que dispongan los Patrimonios Autónomos. Como resultado del diagnóstico, el oferente debe plantear las necesidades y las obras a desarrollar, para lo cual debe acudir a la siguiente priorización:

Tabla 2: priorización de las condiciones por subsanar y obras asociadas

Prioridad	Condición por Subsanar	No	Obras por desarrollar
1	Acceso inadecuado a servicios públicos	1	Construcción y/o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias.
		2	Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes
		3	Habilitación o instalación de espacios con sus respectivos acabados para baños
		4	Habilitación o instalación de espacios con sus respectivos acabados para cocinas
		5	Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas
2	Habitabilidad	6	Reparación de cubiertas
		7	Pañetes con o sin elementos de amarre que den estabilidad y acabados a los muros
		8	Reubicación, instalación y adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructurales.
		9	Habilitación o instalación de espacios para lavadero con sus respectivos aparatos
3	Hacinamiento	10	Recubrimiento de pisos y muros con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento
4	Acabados	11	Instalación de ventanas y puertas
		12	Mantenimiento de fachadas
5	Modular	13	Ejecución de modulo anexo a la vivienda

Definición condiciones por subsanar y obras asociadas:

- Acceso inadecuado a servicios públicos:

Construcción y/o mantenimiento de redes hidráulicas y sanitarias: Inspección por parte del oferente, con el propósito de verificar las condiciones de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado en la vivienda, a fin de determinar la existencia y el buen funcionamiento de estas, materiales y condiciones técnicas.

Adecuación y mantenimiento de redes eléctricas y de gas: Inspección por parte del oferente, con el propósito de verificar las condiciones de las redes de servicios de electricidad y gas en la vivienda, a fin de determinar la existencia y el buen funcionamiento de estas, materiales y condiciones técnicas.

- Mejora de las condiciones de habitabilidad:

Reparación de cubiertas: Inspección por parte del ejecutor, con el propósito de establecer las condiciones de la cubierta en lo que tiene que ver con la vetustez de esta y filtraciones posibles. Se debe verificar adicionalmente el sistema de fijación de esta a la vivienda y si es el caso, mejorar la conexión de los elementos de la cubierta a la parte superior de los muros.

Reubicación, adecuaciones y mantenimiento de muros que no son estructurales: Inspección por parte del oferente, de la conformación geométrica de los espacios de la vivienda con el propósito de mejorar la condición habitacional con beneficio estructural, mediante la reubicación, conformación, amarre, soporte (dinteles) y mantenimiento de muros con pañetes que incluyan amarres de los muros con mallas metálicas, que ofrezcan al beneficiario una distribución adecuada conforme con sus necesidades. Vale la pena destacar la importancia de que estos muros estén conformados de tal manera que los mismos ofrezcan estabilidad, incluyendo elementos de remate en las esquinas y en las cubiertas

Construcción de placa de contrapiso que permita la instalación de acabados permanentes: Inspección por parte del oferente, del estado de la placa de piso de la vivienda con el propósito de definir las actividades a realizar en lo que tiene que ver con la reparación o construcción en caso de inexistencia de esta. Vale la pena destacar que es importante tener definido el estado, funcionamiento de las redes de servicios de la vivienda.

- Actividades relacionadas con el confort de la vivienda - terminados, remates y acabados:

Habilitación o instalación de espacios para, Cocina – Baño – Lavadero, con sus respectivos aparatos: Inspección por parte del oferente, de la existencia de espacios definidos para áreas de servicios de la vivienda (Cocina, Baño y Lavadero), presentando una propuesta para la adecuación de estos, la cual debe incluir aparatos y acabados, con enchapes de piso, muros o pinturas si es el caso.

Recubrimiento de pisos con materiales que permitan la limpieza y mantenimiento: Mejoramiento de la placa de piso a través de actividades de acabados que incluyen esmaltados con colorantes aditivos o enchapes en cerámica.

Instalación de ventanas y puertas: Inspección por parte del oferente, de las condiciones en que se encuentran la puertas y ventanas de la vivienda por efectos deterioro y seguridad, con el fin de realizar reparaciones, o cambios.

Notas:

1. Se deberá tener en cuenta lo referente a materiales para el caso de puertas exteriores en metal e interiores en madera.
2. Mantenimiento de fachadas: Mejoramiento de fachadas a través de actividades de acabado por medio de pinturas para exteriores.
3. El oferente deberá llegar a un acuerdo con los posibles beneficiarios, por medio de un acta de concertación, en el que se determine el orden de priorización de las actividades de acuerdo con las necesidades del hogar. Por lo anterior, no es necesario ejecutar la totalidad de las intervenciones planteadas ni las obras en el orden planteado por la Tabla 2 y las mismas pueden combinarse entre sí, de acuerdo con la concertación realizada entre el hogar y el ejecutor, validada por el supervisor. En todo caso, en la ejecución de obras a desarrollar se deberá tener en cuenta lo referente a adecuaciones de espacio para personas con movilidad reducida, o condiciones espaciales para madres comunitarias o adecuaciones que, por su carácter sociocultural, requieran los grupos étnicos o demás población.

2. Mejoras modulares rurales.

Ampliación de la vivienda mediante la construcción de módulos anexos a la vivienda para prestar servicios de baños, cocinas, habitaciones, etc. El valor del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para módulos será de hasta 22 SMMLV y en los casos en que se requiera, podrá incrementarse hasta 6 SMMLV adicionales como delta de transporte, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, la Resolución 0536 de 2020, o la norma que lo adicione, sustituya o complemente.

La solución de mejoramiento hace referencia a módulos de habitabilidad cuando se requiere suplir mínimo dos de las necesidades identificadas. Lo anterior, significa que, si hay carencia o necesidad de mejora de un espacio como el baño o una habitación, los espacios de este módulo deben estar enmarcados en los

parámetros básicos de diseño universal que permitan su uso por parte de todas las personas en cualquier momento de su ciclo vital (accesibilidad). En caso de encontrarse personas con discapacidad en el momento del diagnóstico, se deberán enfocar las soluciones en las necesidades específicas de estas para el uso y disfrute de su vivienda.

De acuerdo con lo anterior, para esta solución de mejoramiento se tratará de módulos independientes de ampliación o complemento a la infraestructura existente, con una adecuada relación funcional y morfológica, así como con la posibilidad de crecimiento progresivo interno y externo.

La definición de tipologías de mejoramiento corresponde a una combinación de dos (2) o más de los siguientes espacios de acuerdo con el análisis de los componentes del déficit cualitativo, identificados en cada caso como prioritarios a partir de la implementación del diagnóstico integral. En ese sentido los espacios que conforman el módulo podrán ser:

- Baño adecuado, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas sanitarias.
- Lavadero, cocina adecuada, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas residuales.
- Espacio social y/o habitación, esto en caso de presentarse la condición de hacinamiento (cuando en el hogar habitan tres (3) o más de tres (3) personas por habitación, incluyendo espacio múltiple y dormitorio).
- Espacio productivo rural, cuando en conjunto con la familia beneficiada se identifica la posibilidad de apoyar una actividad productiva rural.
- Espacios adecuados para personas con discapacidad, en caso de identificarlas en el grupo familiar.

Nota: En el caso en que se requiera intervenciones de un solo modulo, ejemplo módulos sanitarios o cocinas, estas deberán ser justificadas en la estructuración frente al supervisor, incluido sus costos dentro del tope del subsidio de vivienda en la modalidad de mejoramientos.

3. Conexiones Intradomiciliarias.

Intervenciones en las viviendas con el propósito de ofrecer acceso a la red de servicios de acueducto, alcantarillado, energía y/o gas natural. El valor del SFV en la modalidad de conexiones intradomiciliarias será de hasta 18 SMMLV.

4. Mejoras estructurales.

Estas mejoras buscan disminuir progresivamente la vulnerabilidad sísmica de una vivienda con fallencias estructurales.

Las obras a desarrollar incluyen (i) la construcción de elementos estructurales (cimentación, vigas, columnas y muros, entre otros) y (ii) no estructurales como dinteles, alfajías y/o muros divisorios o el reforzamiento de estos, y demás obras que se determinen en el diagnóstico, con el fin de disminuir progresivamente la vulnerabilidad sísmica de las viviendas.

Para el desarrollo de estos mejoramientos el oferente deberá cumplir con la normatividad que rige la materia y todo lo contenido en la NSR – 10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

III. DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN DE CUPOS

- **ASIGNACIÓN DE CUPOS**

A los oferentes que se registren correctamente según los criterios establecidos en esta circular y cumplan las condiciones para ser adjudicatario de los cupos, se les asignarán los cupos correspondientes de conformidad con la fecha y hora de cumplimiento de requisitos y la disponibilidad de recursos de la Bolsa de Mejoramientos del Esquema de Gestión Comunitaria urbano y rural.

- **PROCESO DE REGISTRO DEL OFERENTE:**

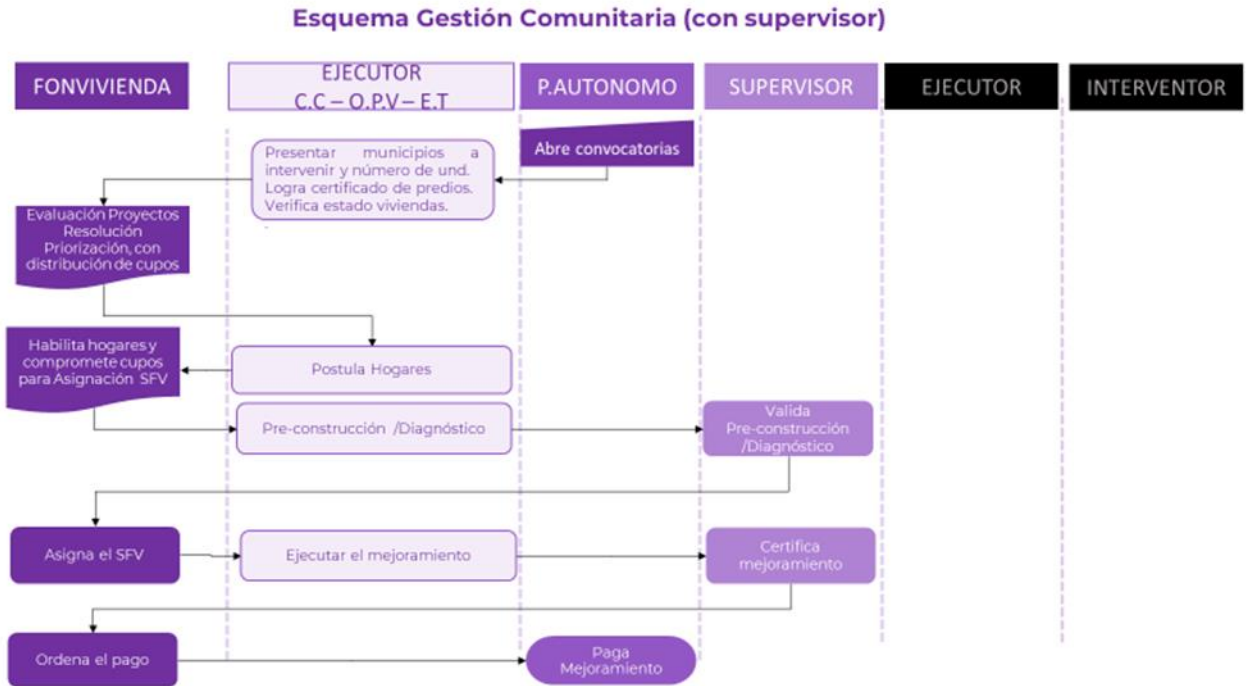
Los oferentes del esquema comunitario se inscribirán en el aplicativo dispuesto para tal fin y deberán como mínimo cargar:

- a) Registro Único Tributario – RUT.
- b) Documento de identificación en caso de ser persona natural y si es persona jurídica certificado de existencia y representación legal expedido por el competente con expedición no mayor a 30 días.
- c) Informar los datos básicos de la zona a desarrollar los mejoramientos.

Notas:

1. Para las comunidades étnicas en forma supletoria, los oferentes podrán presentar el documento que acredite su reconocimiento ante el ministerio del interior.
2. Los oferentes que manifestaron interés en la identificación previa cumpliendo la circular 2023EE0040709 de fecha 15 de mayo de 2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, serán inscritos de manera automática en el programa de mejoramiento, para acceder a los cupos de recursos.

Para mayor ilustración del esquema comunitario se expresa el siguiente modelo de ejecución:



Fuente: Manual Operativo del Programa Mejoramiento de Vivienda

• **CONDICIONES PARA LA ASIGNACION DE CUPOS**

Los oferentes comunitarios registrados y que cumplan con las siguientes condiciones, podrán ser adjudicatarios de cupos de recursos por cada uno de los patrimonios autónomos que administren los recursos de mejoramiento del programa, por lo que deberán presentar:

- a) El listado de hogares.
- b) Las zonas a intervenir.
- c) Declaración juramentada, que cuenta con los recursos necesarios y capacidad técnica para la ejecución del proyecto de mejoramiento.
- d) Anexo "compromiso de cumplimiento de las condiciones exigidas para participar y aceptación de la responsabilidad del oferente de los mejoramientos de vivienda dentro del esquema gestión comunitaria, en el marco del programa de mejoramiento, debidamente suscrito.

Validados los documentos presentados los fideicomisos (mediante manifestación de sus voceros) reservarán los cupos de recursos

correspondientes a los mejoramientos a realizar, sin superar las 300 unidades por cada proyecto. Esto será informado a los oferentes mediante resolución de asignación de cupos, expedida por parte de Fonvivienda.

Nota: El plazo de ejecución incluye las etapas de pre-construcción y ejecución de los mejoramientos. Al no ser ejecutados los diagnósticos y/o las obras en el plazo otorgado, se procederá a la pérdida de cupos del programa y retiro del oferente del esquema, sin reconocimiento de pago alguno por las actividades que haya desarrollado (en todas las fases de pre-construcción y ejecución).

Una vez suscrito el anexo, el oferente entregará el anexo al fideicomiso, quién le informará la asignación del correspondiente cupo, para de esta manera dar inicio a la etapa de ejecución.

Es importante reiterar que ni FONVIVIENDA, ni los Fideicomisos, ni las sociedades fiduciarias, ni el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, tendrán relación contractual con los oferentes o beneficiarios que se presenten en el desarrollo del presente programa de mejoramientos. Cualquier relación contractual entre los posibles beneficiarios y los oferentes se regirá por las normas de derecho privado, correspondientes a una relación estrictamente entre terceros.

Anexos:

1. Anexo 1. Documento de compromiso de cumplimiento de las condiciones exigidas para participar y aceptación de la responsabilidad del oferente de los mejoramientos de vivienda dentro del esquema gestión comunitaria, en el marco del programa de mejoramiento.
2. Anexo 2. Condiciones técnicas de obras locativas.
3. Anexo 3. Plan nacional de construcción.

Atentamente,



LUZ MARINA GORDILLO RINCÓN
DIRECTORA EJECUTIVA DE FONVIVIENDA

Anexos: Los enunciados en el documento

Elaboró: Lino Roberto Pombo - Abogado DVR

Gustavo Álvarez – Abogado DVS

Revisó: Daniel Eduardo Contreras Castro – Director de Vivienda Rural

David Ricardo Ochoa Yepes – Director de Inversiones en Vivienda de Interés Social

Calle 17 No. 9 -36 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34

www.minvivienda.gov.co

Versión: 9.0

Fecha:05/04/2023

Código: GDC-PL-01