



## CIRCULAR NÚMERO

( 0001 ) DE 04 MARZO 2025

**PARA:** Sociedades fiduciarias de los programas de mejoramiento, gestores de mejoramientos, asociaciones público populares, juntas de acción comunal, entidades sin ánimo de lucro, comunidades étnicas, organizaciones no gubernamentales, agremiaciones, organizaciones comunitarias, organizaciones populares de vivienda, juntas de acción comunal, organizaciones de mujeres, consejos comunitarios, entre otras entidades interesadas en participar en la ejecución y/o cofinanciación del programa de subsidios de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el departamento del Cauca.

**DE:** Fondo Nacional de Vivienda - FONVIENDA

**ASUNTO:** Invitación y 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, en el corregimiento del plateado, municipio de Argelia del departamento del Cauca.

### 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 sustento para realizar distintas convocatorias desde el MVCT, 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.

La ejecución del programa de mejoramiento se ha desarrollado bajo distintos esquemas denominados público, asociativo y comunitario, este último convoca a organizaciones populares, colectivos comunitarios, entidades, empresas y otros actores interesados en ejecutar los mejoramientos de vivienda, con el fin de asignar los subsidios familiares de vivienda, rurales o urbanos, posterior a la verificación y certificación de las obras ejecutadas, y previo cumplimiento de requisitos de acceso al subsidio.

Que el Decreto Ley 555 de 2003, creó el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, como un fondo con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal; sometido a las normas presupuestales y fiscales de orden nacional, adscrito al hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que FONVIVIENDA, tiene entre otras funciones, las descritas en los numerales 8 y 9 del artículo 3 del Decreto Ley 555 de 2003 que establecen el diseñar, administrar, mantener, actualizar y custodiar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, de acuerdo con las políticas señaladas por el Gobierno Nacional, así como, el 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.

Que, FONVIVIENDA para el cumplimiento de sus funciones y de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, así como el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, suscribió contratos de fiducia mercantil para la implementación y desarrollo de los programas de mejoramiento de vivienda en suelo rural y urbano.

Se busca que este esquema se ejecute a través de actores del sector de la economía popular, siendo estas organizaciones las principales ejecutoras del modelo. También podrán participar las cajas de compensación familiar, las entidades territoriales, entidades sin ánimo de lucro y todos los actores en capacidad de ejecutar intervenciones a través de sus propios medios técnicos y recursos.

Para los anteriores efectos, se han expedido por parte de MVCT las Resoluciones 0782 de 2023, modificada por la Resolución 0448 de 2024 en las que se fijaron los criterios de distribución de los recursos de Bolsas de Mejoramiento, encontrándose que, para el esquema de gestión comunitaria, deben atenderse los siguientes:

**(...) "2. BOLSA DE MEJORAMIENTO URBANO ESQUEMA DE GESTIÓN COMUNITARIA Y BOLSA DE MEJORAMIENTO RURAL ESQUEMA DE GESTIÓN COMUNITARIA.**

*Se distribuirán los cupos disponibles de las bolsas del Esquema de gestión comunitaria a los gestores correctamente registrados y cuya solicitud haya sido aprobada por Fonvivienda, en cumplimiento de los requisitos que este disponga, en los cuales como mínimo deberá establecer el número máximo de mejoramientos por proyecto, identificación de hogares, identificación de zonas y apoyo a la economía popular.*



*Agotados estos requisitos, Fonvivienda expedirá el acto administrativo de otorgamiento de cupos y las condiciones para continuar con el proyecto de mejoramientos de vivienda en el Esquema de gestión comunitaria. En el mismo acto administrativo, Fonvivienda identificará el tiempo máximo otorgado a cada gestor para el desarrollo de los mejoramientos.”(...)*

Ahora bien, para el esquema comunitario se pueden efectuar invitaciones a participar en el programa dependiendo de los compromisos del Gobierno nacional, que para el caso se han adquirido con diversas comunidades, especialmente para el departamento del Cauca por la situación de seguridad y los atentados terroristas asociados al conflicto armado interno en el corregimiento de El Plateado, en el municipio de Argelia, que sumado a la ausencia de presencia estatal en estos territorios, han redundado en el deterioro de las condiciones de hábitat, entre ellos las condiciones de vivienda de muchos hogares, los cuales requieren intervención urgente para mejorar su situación habitacional.

El corregimiento de **El Plateado**, en el municipio de Argelia, Cauca, es un territorio con una comunidad que se sostiene en esta zona del cañón del Río Micay de la **Cordillera Occidental**, a pesar de la histórica ausencia del Estado cuya falta de presencia permanente de oferta institucional de distintos sectores, ha profundizado en situaciones de abandono y violencia territorial. Su posición geográfica lo ha convertido en un punto de conexión clave entre el interior del departamento y el Pacífico colombiano.

En este contexto, el **Gobierno Nacional**, en conjunto con las Juntas de Acción Comunal y otros actores locales, ha identificado la necesidad de avanzar en un **programa de mejoramiento de vivienda** para atender a las familias más afectadas por las difíciles condiciones de habitabilidad y los impactos del conflicto, tales como hogares que hacen parte de las economías informales, la erradicación de cultivos ilícitos, entre otros, redundando así, en estrategias de presencia institucional del Estado que superen y complementen la actuación militar.

En corregimiento de El Plateado municipio de Argelia hay un alto número de hogares en situación de vulnerabilidad. Por eso, en una primera fase, se evidencia la posibilidad y necesidad de realizar hasta **150 mejoramientos de vivienda urbanos y/o rurales**, con la factibilidad de ampliar su alcance en el futuro, y para el efecto se han identificado hasta **180 posibles beneficiarios** a partir de un proceso participativo con la comunidad.

Que, dado que el derecho a la vivienda está estrechamente vinculado con la garantía de otros derechos fundamentales, es necesario promover soluciones integrales que mejoren las condiciones de vida de los hogares. El Subsidio Familiar de Vivienda tiene como objetivo mejorar la calidad habitacional de la población en el departamento del Cauca, particularmente en el corregimiento de El Plateado, municipio de Argelia, proporcionando soluciones que respondan a las necesidades específicas de los hogares ubicados en zonas viables, de acuerdo con la documentación presentada por las autoridades administrativas.



Así las cosas, conforme a la bolsa de hogares que se postulan al subsidio de mejoramiento para el esquema de Gestión Comunitaria y en aplicación de los criterios contenidos en la Resolución 0782 de fecha 29 de agosto de 2023, modificada por la Resolución 0448 del 06 de junio de 2024 del MVCT y las incorporaciones efectuadas por FONVIVIENDA en los negocios fiduciarios que administran recursos del programa de mejoramiento de vivienda, se procede a expedir la presente Circular, con el objeto de invitar a las distintas organizaciones o entidades en el sentido de que participen en la presente convocatoria bajo el esquema de gestión comunitaria del programa de mejoramiento de viviendas, para la asignación de cupos en el esquema que permitan efectuar asignaciones de subsidios y mejorar la calidad de los hogares del mencionado territorio, teniendo en cuenta la siguiente información y presentando la documentación y datos requeridos:

### **1. Condiciones para ejecutar los mejoramientos de vivienda bajo el esquema de gestión comunitaria en el corregimiento de El Plateado, municipio de Argelia Departamento del Cauca.**

Las organizaciones interesadas en ejecutar mejoramientos de vivienda en el **en el corregimiento de El Plateado, municipio de Argelia** departamento del Cauca, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Cumplir con un enfoque comunitario, dado que la ejecución debe desarrollarse con participación de la comunidad beneficiaria, promoviendo la vinculación de las comunidades y la corresponsabilidad en la implementación de las intervenciones, por lo expuesto, se comprometen a tener una articulación con actores locales, y generar alianzas con juntas de acción comunal y/o otras organizaciones sociales del corregimiento de El Plateado que faciliten la implementación del programa.

Tener plenas capacidades para la ejecución de los mejoramientos, así las cosas se requiere contar con experiencia demostrable en ejecución de proyectos de mejoramiento de vivienda o infraestructura social, preferiblemente en el departamento del Cauca, lo cual se podrá demostrar mediante certificaciones de contratos, actas de terminación o certificados de obras que demuestren la ejecución de mejoramientos.

Las organizaciones deben garantizar que los mejoramientos de vivienda cumplan con la normativa vigente en materia de construcción, saneamiento y habitabilidad, en concordancia con los lineamientos del programa.

### **2. Identificación de zonas y/o predios de interés para intervención**

Seleccionar y certificar los predios y/o las zonas a intervenir para lo cual deberán como mínimo contener: i) georreferencia de las zonas, barrios o veredas priorizadas, ii) tramitar las certificaciones ante el ente territorial 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 ante el ente territorial, de que las zonas y/o predios priorizados cumplen con las condiciones



para ser intervenidas y que las viviendas potencialmente objeto de intervención, no superan el tope VIS.

Derivado de la identificación de zonas o predios a intervenir deberá llevar a cabo la postulación de los hogares en los plazos que sean establecidos, siempre que los hogares habiten en la zona, barrio o vereda priorizada.

Realizar el proceso que se requiera para las correcciones o subsanaciones sobre los documentos necesarios el proceso de postulación de los hogares.

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.

Cuando aplique: efectuar los trámites correspondientes para obtener las licencias o permisos que se requieran en el(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de mejoramiento de vivienda.

Cuando aplique: declarar y pagar los impuestos que se generen por la expedición de licencias o actos de reconocimiento.

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.

Liderar el componente de acompañamiento social del programa (talleres, reuniones y socialización con los hogares).

Conforme a lo expuesto, los interesados en participar deben cumplir con los requisitos fijados en esta circular, para que puedan serles asignados los cupos, de conformidad con el presupuesto incorporado por FONVIVIENDA a los fideicomisos que administran los recursos urbanos y rurales, es por esto por lo que se fija el siguiente procedimiento

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

a) Diligenciar el formato de registro firmado por el representante legal, de conformidad con el anexo nro. 1, para inscribirse en el programa como gestor de mejoramientos.

b) 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

c) Certificado de existencia y representación legal expedido por el competente con expedición no mayor a 30 días.

d) Informar los datos básicos de la zona a desarrollar los mejoramientos.

e) Compromiso de vinculación anexo 3

### **PLAZO DE EJECUCIÓN:**

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 establecidas en el acto administrativo que expida FONVIVIENDA con la asignación de cupos.

### **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 y la reglamentación vigente 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. 002 de 2023 expedida por FONVIVIENDA.

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 busca mejorar la calidad de vida de los hogares, tanto áreas urbanas como rurales que habitan viviendas en condiciones habitacionales inadecuadas, que para el caso se focalizarán en el corregimiento de El Plateado, municipio de Argelia-Cauca.

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 de mejoramiento, el valor del subsidio familiar de vivienda será el que fijen los decretos reglamentarios de la materia, teniendo en cuenta el delta de transporte, lo anterior, conforme a las condiciones fijadas en los actos administrativos que expida FONVIVIENDA.

**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 regirá 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.

**CRONOGRAMA**

Apertura de convocatoria	05/03/2025
Fecha de recepción de manifestación de interés y cierre de la convocatoria	14/03/2025
Asignación de cupos	21/03/2025

ANEXO 1 FORMATO DE REGISTRO.doc

ANEXO 2 LISTADO HOGARES RURAL - URBANO.xls

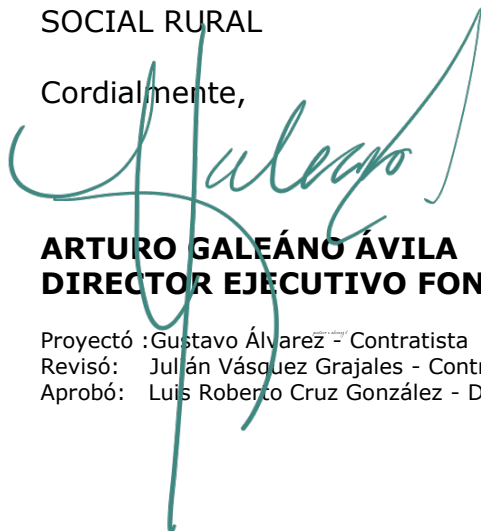
ANEXO 3 COMPROMISO DE VINCULACIÓN.doc

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

Cordialmente,

**ARTURO GALEÁNO ÁVILA**  
**DIRECTOR EJECUTIVO FONVIVIENDA**

Proyectó : Gustavo Álvarez - Contratista

Revisó: Julián Vásquez Grajales - Contratista *HU*Aprobó: Luis Roberto Cruz González - Director (E) Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social 