

RESOLUCIÓN NÚMERO 0041 DE 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural derivada del Acuerdo Social con organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en, los artículos 8º y 9º del Decreto Ley 555 de 2003, el 5 (parágrafo 1) y 8 del Decreto 0413 de 2025 y el artículo 2º de la Resolución 466 de 2025 expedida por la Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, y,

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 3571 de 2011, modificado por el Decreto 1604 de 2020, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) es la entidad encargada de formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda urbana y rural, financiación de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo, en el marco de sus competencias, agua potable y saneamiento básico, así como de los instrumentos normativos para su implementación.

Que, al tenor de lo dispuesto en la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026 *"Colombia, potencia mundial de la vida"* se identifica como uno de los catalizadores *"3. Territorios más Humanos: Hábitat Integral"* y la implementación por parte del Gobierno Nacional de *"programas orientados al mejoramiento de vivienda, la construcción en sitio propio y el acceso a crédito hipotecario, para remontar la desigualdad y la exclusión de la población"*.

Que, el PND privilegia los pactos sociales, los acuerdos económicos y las formas de trabajo, producción social y cultural de los sectores populares y busca mancomunadamente formar alianzas público-populares para la iniciativa productiva, la gobernanza territorial, el despliegue del estado social de derecho y la construcción social. El pacto y el acuerdo social son herramientas principales en la construcción de la paz, la inclusión y la gobernanza territorial.

Que, en consonancia con lo dispuesto en el PND, el MVCT es responsable entre otros, del programa de mejoramiento de vivienda, desde el cual se busca realizar la mayor cantidad de adecuaciones en este cuatrienio, atendiendo a los hogares que presentan deficiencias de habitabilidad, locativas, estructurales, de conexiones de servicios públicos y/o condiciones de hacinamiento (modulares), para así reducir las brechas sociales y económicas entre hogares y regiones en el país.

Que, el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, entidad adscrita al MVCT, creado mediante el Decreto Ley 555 de 2003, cuenta con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera y sin planta de personal, por lo que su apoyo técnico será brindado por parte del personal del MVCT.

Que, de conformidad con las líneas estratégicas del Plan Nacional de Desarrollo, se expidió el Decreto 0413 de 03 de abril de 2025, modificadorio y compilado en el Decreto 1077 de 2015, que promueve intervenciones físicas y procesos organizativos comunitarios que permitan mejorar las condiciones habitacionales, sanitarias, estructurales y de habitabilidad de las viviendas, priorizando hogares que históricamente no habían podido acceder al subsidio de mejoramiento debido a barreras administrativas, falta de recursos o apoyo técnico.

Que, mediante Resolución 0466 de 2025, el MVCT adoptó el Manual Operativo del

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

Programa de Mejoramiento de Vivienda, desarrollando las pautas orientadoras de su implementación.

Que concretamente, el capítulo 3 *"etapas del programa"*, en especial la sección 3.1 *"alistamiento"* previsto en la Resolución 0466 del 22 de julio de 2025, que adopta el Manual Operativo del Programa de Mejoramiento de Vivienda, regula los acuerdos sociales como línea de acceso al programa de mejoramiento, así:

"Compromisos adquiridos por el Gobierno Nacional en contextos de diálogo o concertación social con comunidades organizadas, o a mandatos legales que ordenan intervenciones específicas en vivienda. Esta línea de acceso se activa cuando existan actos normativos, acuerdos firmados o disposiciones legales que respalden la atención prioritaria de determinados territorios o poblaciones. Su implementación se realizará bajo los criterios y procedimientos establecidos en el presente Manual, y estará sujeta a evaluación de viabilidad técnica, jurídica y presupuestal.

En cumplimiento de los acuerdos sociales suscritos por el Gobierno Nacional con comunidades organizadas, el Programa contempla la posibilidad de activar procesos especiales de mejoramiento de vivienda cuando existan compromisos adquiridos en contextos de diálogo o concertación. Este tipo de implementación debe atender criterios de viabilidad técnica, jurídica y presupuestal, así como garantizar mecanismos de participación comunitaria y seguimiento institucional, conforme lo establece el presente Manual. Otros contextos que cuenten con actos normativos, mandatos legales o acuerdos sociales similares podrán activar esta línea bajo condiciones análogas. Para este caso, el manual operativo, podrá implementar Anexos puntuales, según se requiera".

Que, en razón a la alta vulnerabilidad a la que han estado expuestas las comunidades del municipio de Roberto Payan, ubicado en el Pacífico Nariñense, relacionadas con la incidencia del conflicto armado y la presencia de cultivos de destinación ilícita, los programas de intervención estatal se hicieron distantes, por lo que, en el propósito de atender una deuda histórica del Estado Colombiano y en aras de promover el mejoramiento de sus condiciones habitacionales, en el propósito de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, desarrolló intervenciones en estos territorios entre los días 28 de agosto y 24 de septiembre de 2025, promoviendo espacios de diálogo, escucha y concertación con las comunidades.

Que resultado de los espacios de diálogo desarrollados, el día 24 de septiembre de 2025, se suscribió un acuerdo social con seis consejos comunitarios que se relacionan a continuación: el consejo comunitario EL PROGRESO, identificado con NIT 840000450-9, el Consejo comunitario CATANGUEROS, identificado con NIT 840000585-4, el Consejo comunitario UNION DE CUENCA ISAGUALPI, identificado con NIT 840000401-8, el consejo comunitario AGRICULTORES DEL PATIA GRANDE, identificado con NIT 840000397-6, el Consejo comunitario UNION DE PATIA EL VIEJO, identificado con NIT 840000360-4, el Consejo Comunitario INTEGRACION DEL TELEMBI, identificado con NIT 840000584-7.

Que en este acuerdo social concertó el compromiso institucional para la ejecución de ciento ochenta (180) mejoramientos de vivienda en suelo rural para beneficiar a las organizaciones comunitarias afrodescendientes señaladas, en el marco del programa de mejoramiento de vivienda y en articulación con la Agencia de Renovación del Territorio – Dirección de sustitución de cultivos de uso ilícito.

Que la articulación institucional referida y el diálogo conjunto de actores del gobierno nacional que dieron lugar a la concertación señalada, obedece como se ha referido, a la alta vulnerabilidad en el territorio generada por la confluencia de conflicto armado y cultivos de destinación ilícita, que ha expuesto a sus pobladores a condiciones más difíciles para acceso a los programas estatales.

Que fruto de la concertación realizada con los Consejos Comunitarios en el municipio de Roberto Payan, una vez orientados sobre las modalidades de operación del programa de mejoramiento de vivienda, manifestaron su interés y decisión de que el compromiso

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

“Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social”

concertado de realización de ciento ochenta (180) mejoramientos de vivienda en suelo rural (30 para cada consejo comunitario), fuere ejecutado en modalidad Gestión Social I, por parte de los mismos consejos comunitarios.

Que, como consecuencia de lo anterior y en cumplimiento de la ruta trazada en el acuerdo social, las organizaciones comunitarias remitieron al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio soportes documentales para acreditar su capacidad jurídica y experiencia administrativa, con la finalidad de que su verificación permitiera avanzar en la expedición del acto administrativo de Autorización y disposición de cupos.

Que, verificados los requisitos jurídicos y de experiencia administrativa solicitados por la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se constató que las comunidades interesadas en operar como gestores en modalidad I Gestión social para la ejecución de los mejoramientos de vivienda, cumplieran las condiciones requeridas, posibilitando la expedición del acto administrativo respectivo, garantizando enfoque diferencial, acciones afirmativas en favor de estas comunidades y el respeto por las formas de gobierno propio y esquemas de propiedad colectiva del territorio.

Que, conforme a la citada normativa, a la necesidad expuesta y a la priorización poblacional de las comunidades afrodescendientes establecidas en el municipio de Roberto Payan y en los términos de lo previsto en el Decreto 0413 de 2025 y del Manual Operativo, se formuló el proyecto¹ con enfoque diferencial, en articulación entre los Viceministerios de Vivienda y de Agua, para beneficiar a:

GESTOR SOCIAL	NIT	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ASIGNACION CUPOS RURAL (Hasta)
CONSEJO COMUNITARIO DE COMUNIDADES NEGRAS CATANGUEROS	840000585-4	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO EL PROGRESO	840000450-9	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO UNION DE CUENCA ISAGUALPI	840000401-8	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO AGRICULTORES DEL PATIA GRANDE	840000397-6	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO UNION DE PATIA EL VIEJO	840000360-4	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO INTEGRACION DEL TELEMBI	840000584-7	Nariño	Roberto Payán	30
TOTAL				180

Que se cuenta con disponibilidad presupuestal para la ejecución de los mejoramientos de vivienda en el municipio de Roberto Payán en el departamento de Nariño, para realización de ciento ochenta (180) mejoramientos de vivienda en suelo rural (30 para cada consejo comunitario), fuere ejecutado en modalidad Gestión Social I, conforme documento de Incorporación No. 41 del 26 de noviembre de 2025, por el cual se incorporó al Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo “Programa de Promoción de Vivienda Rural”, administrado por Fiduciaria S.A., la suma de CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$50.345.483.878), amparados mediante el Certificados de Disponibilidad Presupuestal Nos. 5325, 5425, y 5625 del 07 de noviembre de 2025, y Registros Presupuestales No. 78225, 78325 y 78425 del 05 de diciembre de 2025.

Que, en mérito de lo expuesto,

¹ El proyecto de mejoramiento de vivienda fue presentado el 06 de octubre de 2025 ante el Comité de Gestión Estratégica de Proyectos alrededor del Agua, creado mediante Resolución 137 de 10 de marzo de 2025, instancia de articulación del MVCT. Este comité coordina acciones en agua, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y soluciones habitacionales.

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

RESUELVE

Artículo 1. Autorización y disposición de cupos. De conformidad con lo establecido en el Decreto 0413 de 2025 que modificó el Decreto 1077 de 2015, la Resolución N° 0466 de 2025, que adopta el Manual Operativo, se autorizan y disponen cupos de mejoramiento de vivienda rural para las comunidades afrodescendientes del municipio de Roberto Payán, Departamento de Nariño, bajo la modalidad Gestión social I del programa de mejoramiento de vivienda, distribuidos de la siguiente manera:

GESTOR SOCIAL	NTI	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ASIGNACION CUPOS RURAL (Hasta)
CONSEJO COMUNITARIO DE COMUNIDADES NEGRAS CATANGUEROS	840000585-4	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO EL PROGRESO	840000450-9	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO UNION DE CUENCA ISAGUALPI	840000401-8	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO AGRICULTORES DEL PATIA GRANDE	840000397-6	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO UNION DE PATIA EL VIEJO	840000360-4	Nariño	Roberto Payán	30
CONSEJO COMUNITARIO INTEGRACION DEL TELEMBI	840000584-7	Nariño	Roberto Payán	30
TOTAL				180

Parágrafo primero: Los cupos, podrán ser objeto de la asignación de subsidio de mejoramiento de vivienda, con una inversión total de hasta SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE (\$7.686.900.000,00) en zona rural, incluyendo reconocimiento por delta de transporte.

El valor del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de mejoramiento que se asigne por parte de Fonvivienda dependerá de la categoría de intervención técnica, del tipo de zona rural y de la viabilidad técnica y presupuestal del proyecto, de conformidad con lo previsto en el Manual Operativo del Programa y en el Acuerdo Social correspondiente, excluyendo intervenciones de tipo estructural y reducción de la vulnerabilidad.

Los cupos, podrán ser objeto de la asignación de un subsidio calculado en hasta TREINTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS MCTE (\$31.317.000,00) al tratarse de suelo rural, siempre que los hogares cumplan con los requisitos de acuerdo con los valores del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) establecidos en el Decreto 0413 de 2025, que modificó el Decreto 1077 de 2015, estos rangos corresponden a los topes máximos asignables con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación.

El valor del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de mejoramiento, que se asigne por parte de Fonvivienda, dependerá de la categoría de intervención técnica y del tipo de zona (para el caso rural), exceptuando intervenciones de tipo estructural y reducción de la vulnerabilidad.

De conformidad con la normativa reglamentaria del Programa, los recursos permitirán ejecutar mejoramientos de vivienda en zona rural, destinados a intervenciones de tipo modular o locativo.

Nota: "Hasta" significa que es un tope máximo. El valor final por hogar se define con base en el proyecto arquitectónico y presupuesto aprobados de conformidad con lo reglamentado y acordado con las organizaciones sociales.

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

Parágrafo segundo: Para los cupos en zonas rurales que presenten difícil acceso, y donde los costos de transporte (Delta) representen un obstáculo significativo y evidenciable, se prevé un incremento adicional sobre el valor del subsidio destinado exclusivamente a cubrir dichos costos. Este reconocimiento será otorgado una única vez por subsidio y tendrá como tope hasta ONCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$11.388.000,00), sujeto a disponibilidad presupuestal.

El gestor deberá justificar técnica y documentalmente la necesidad de este reconocimiento ante el supervisor del proyecto, de conformidad con los criterios definidos para tal efecto. En todo caso, la asignación del delta de transporte estará condicionada a la disponibilidad presupuestal y a la verificación y aprobación que realice el supervisor técnico.

Nota: "Hasta" significa que es un tope máximo. El valor final por hogar se define con base en el proyecto arquitectónico y presupuesto aprobados.

Artículo 2. Vigencia de los cupos asignados. Los cupos asignados mediante el presente acto administrativo se ejecutarán dentro de los plazos previstos para las etapas de alistamiento, pre construcción y ejecución, conforme a la Resolución 0466 de 2025 que adoptó el Manual Operativo.

Los plazos establecidos no contemplan los tiempos asociados a subsanaciones, devoluciones o sustituciones de hogares, los cuales deberán ser atendidos dentro de los términos definidos para cada una de las etapas señaladas y detalladas a continuación, los cuales se consideran coherentes y suficientes para garantizar la vigencia y cumplimiento de la ejecución oportuna de los cupos.

No.	Etapas	Plazo
1	Alistamiento (incluye subsanación)	Hasta 25 días
2	Pre construcción (incluye subsanación)	Hasta 45 días
3	Ejecución	Hasta 60 días

Los cupos asignados por medio del presente acto administrativo estarán supeditados al cumplimiento de los plazos que se detallan a continuación:

1. Alistamiento.

- i) Levantamiento y cargue de la información: En la plataforma dispuesta por el MVCT, el gestor deberá cargar la totalidad de los documentos previstos en el numeral 3.1.2 del Manual Operativo "*Presentación de propuestas para la ejecución del proyecto*", entre ellos:
- o Relación de potenciales beneficiarios del subsidio,
 - o Ficha Técnica de Diagnóstico,
 - o Plano de ubicación de los potenciales beneficiarios,
 - o Caracterización social del hogar y/o núcleos familiares,
 - o Documento que acredita la propiedad o posesión de la vivienda,
 - o Certificado de viabilidad y/o ambiental, según corresponda,
 - o Certificado Curso de Formación Mejoramiento de Vivienda Con Dignidad Cumplimos
 - o Actas de asistencia a socializaciones con las comunidades,

El gestor contará con veinte (20) días calendario para el cargue de la totalidad de los documentos, contados desde la apertura de la plataforma dispuesta por

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

el MVCT. El incumplimiento injustificado de este plazo dará lugar a pérdida de cupos, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente resolución.

Sin embargo, para el caso concreto de este acuerdo social el periodo de cargue de información ya se surtió. En consecuencia, el proceso de alistamiento que continua con la notificación del presente acto administrativo es el siguiente:

- ii) Evaluación: a partir del día siguiente de la notificación del presente acto administrativo a los gestores, y de conformidad con el numeral 3.1.3 del Manual Operativo "*Evaluación*", corresponderá al MVCT a través de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social (DIVIS), o quien haga sus veces, realizar la evaluación de documentación presentada en el marco del Programa de Mejoramiento de Vivienda.

Esta evaluación incluye, entre otros aspectos, la verificación de la información en bases de datos oficiales y la revisión del cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos y sociales exigidos.

- iii) Subsanaciones: Una vez finalizado el proceso de evaluación, si se generan observaciones a la documentación, se otorgará al gestor un plazo de cinco (5) días calendario, contados a partir de la notificación a través de la plataforma dispuesta por el MVCT, para que realice las subsanaciones correspondientes.

Parágrafo primero: Si vencido el término otorgado, el gestor no realiza la subsanación requerida, se procederá a aplicar la disminución de los cupos asignados. Para tal efecto, se emitirá el acto administrativo correspondiente.

Parágrafo segundo. Si las observaciones son atendidas dentro del plazo, la propuesta podrá avanzar a la siguiente etapa del Programa, por lo cual Fonvivienda realizará la asignación formal del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) y expedición del **Resolución de Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda en la Modalidad de Mejoramiento**, de conformidad con el numeral 3.3.1 del Manual Operativo, una vez el hogar haya sido habilitado y verificada la integridad de la información registrada.

Acto Administrativo que representa el reconocimiento oficial de los recursos otorgados al hogar para la ejecución del mejoramiento.

2. Preconstrucción.

De conformidad con el numeral 3.4 del Manual Operativo, la etapa de preconstrucción comprende el conjunto de actividades previas al inicio formal de las obras de mejoramiento de vivienda, las cuales deberán ser verificadas y aprobadas por el supervisor designado.

- i) Presentación del proyecto arquitectónico: Cada gestor contará con treinta (30) días calendario para presentar el proyecto arquitectónico, so pena de pérdida de los cupos asignados.
- ii) Evaluación: Vencido el término anterior, y de conformidad con el Manual Operativo, corresponderá al supervisor contratado por el MVCT, evaluar el proyecto arquitectónico presentado en el marco del Programa de Mejoramiento de Vivienda.

Subsanación de la preconstrucción. Cuando el resultado de la revisión de esta etapa arroje la condición de "*subsananar*", el gestor contará con los siguientes términos para presentar la información corregida:

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

MODALIDAD DE MEJORAMIENTO	TÉRMINO PARA SUBSANAR POR PARTE DEL GESTOR
LOCATIVO	Diez (10) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de las observaciones por parte del Supervisor
SERVICIOS PÚBLICOS	Diez (10) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de las observaciones por parte del Supervisor.
MODULAR	Veinte (20) días calendario, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de las observaciones y/o ajustes a diseños, por parte del Supervisor.

La notificación se realizará al correo electrónico informado por el gestor y/o ejecutor y/o a través de la plataforma dispuesta por el MVCT, para tal fin.

Cuando el supervisor, una vez recibidas las subsanaciones completas por parte del gestor, advierta que estas no fueron atendidas de manera adecuada, podrá realizar un (1) requerimiento adicional por el mismo criterio, el cual será notificado igualmente por los canales antes mencionados, con los siguientes plazos para subsanar:

- Cinco (5) días calendario, cuando se trate de mejoramientos locativos.
- Cinco (5) días calendario, cuando se trate de mejoramientos de reducción de vulnerabilidad.

Si dentro del término otorgado el gestor no atiende la observación o la atiende de forma incompleta, el supervisor informará a Fonvivienda para que se proceda con la declaratoria de pérdida de los cupos asignados, de conformidad con lo dispuesto en el Manual Operativo y en el artículo 3 de esta resolución.

Parágrafo primero: El plazo de la etapa de preconstrucción será contabilizado a partir del día siguiente a la notificación de la Resolución de asignación de cupos y de SFV al supervisor técnico designado.

Parágrafo segundo: Sustitución de hogares no viables (si aplica). Cuando, como resultado definitivo de la validación de la etapa de preconstrucción realizada por el supervisor contratado por el fideicomiso, se determine que una vivienda es "no efectiva", "no viable" o presenta cualquier otra condición que impida su mejoramiento, el gestor podrá sustituir dichos hogares de la siguiente manera:

- Sustitución con hogares previamente habilitados: Si el gestor cuenta con hogares en estado de *habilitado* como resultado de validaciones anteriores (Etapas de Alistamiento), el supervisor del fideicomiso tomará de este listado los hogares necesarios para completar el número de cupos rechazados, respetando estrictamente el orden de postulación.
- Sustitución mediante postulación de hogares nuevos (si no existen suficientes habilitados): Si el número de hogares habilitados no es suficiente para sustituir todos los casos rechazados, el gestor podrá, por una única vez, postular hogares nuevos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de los resultados de no viabilidad, para adelantar la Etapa de Alistamiento en la plataforma dispuesta por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

En cualquiera de los dos (2) casos anteriores, una vez los hogares hayan sido habilitados, el gestor dispondrá de quince (15) días calendario para entregar los productos correspondientes a la Etapa de Preconstrucción en la plataforma dispuesta para tal fin.

3. EJECUCION. Una vez el supervisor apruebe la etapa de preconstrucción a través de la plataforma dispuesta por el MVCT para tal fin, y conforme a lo indicado en el numeral 3.5.1 del Manual Operativo, se formalizará la etapa de ejecución a través de la suscripción del Acta de Inicio entre:

- El gestor y/o ejecutor
- El hogar beneficiario
- El supervisor (según corresponda)

El plazo para suscribir el Acta de Inicio entre el supervisor y el gestor, será máximo de tres (3) días contados a partir del día siguiente a la notificación al gestor, vía correo electrónico o mediante la plataforma dispuesta por el MVCT de la aprobación de la preconstrucción previa presentación al supervisor de los siguientes soportes:

- a. Acta de socialización del proyecto con el hogar beneficiario y verificación de que el hogar conoce su acto administrativo de asignación del subsidio.
- b. Suscripción del Acta de Inicio firmada por el gestor y el hogar beneficiario.

El gestor dispondrá de sesenta (60) días calendario para ejecutar y culminar las actividades de mejoramiento, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio.

Una vez terminado el mejoramiento, el gestor deberá informar al supervisor técnico la culminación de las obras, para que este a su vez programe la visita de certificación, de acuerdo con los términos previstos en el manual de supervisión.

Parágrafo primero: Al gestor que no suscriba el acta de inicio, no ejecute, culmine o se rehúse a realizar el mejoramiento dentro del plazo establecido, se le declarará pérdida de cupos.

Parágrafo segundo: La compra de materiales para ejecutar y culminar las actividades de mejoramiento deberá priorizar la industria y economía nacional. En consecuencia, únicamente de manera excepcional podrá autorizarse la compra de materiales importados, previa justificación técnica objetiva presentada por el gestor y aprobada por el supervisor, en los siguientes casos, entre otros:

- Ausencia de producción nacional.
- Diferencias significativas en la relación costo-beneficio.
- Imperiosa necesidad técnica u otras razones objetivas.

Artículo 3. – Pérdida de cupos. Los cupos asignados estarán supeditados al cumplimiento de los plazos descritos en el artículo anterior. En consecuencia, Fonvivienda podrá retirar los cupos por gestor mediante acto administrativo motivado, en los siguientes casos:

- a. Cuando, sin causa justificada, el gestor incumpla los plazos establecidos para cada una de las fases previstas para el mejoramiento de vivienda, conforme al cronograma previsto en el artículo precedente.
- b. Cuando se verifique incumplimiento en la aplicación de los lineamientos técnicos o ambientales definidos para la ejecución del mejoramiento de vivienda.

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

- c. Cuando se presenten retrasos atribuibles a negligencia o falta de capacidad operativa del gestor.
- d. Cuando existan reportes negativos reiterados emitidos por la supervisión.
- e. Las demás causales previstas en la normatividad aplicable.

Parágrafo primero. En caso de que se declare la pérdida parcial o total de los cupos asignados a los gestores por el vencimiento de los términos previstos, Fonvivienda podrá redistribuir los cupos de acuerdo con la disponibilidad de recursos.

Parágrafo segundo. En los eventos en los cuales a los gestores se les declare la pérdida de cupos de que trata este artículo, no habrá lugar al reconocimiento o pago por actividades desarrolladas con posterioridad al diagnóstico y proyecto constructivo, aun cuando la pérdida se produzca durante la etapa de ejecución del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento.

Parágrafo tercero. Cuando existan circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito en los términos del artículo 64 del Código Civil Colombiano y la Ley 95 de 1890, que impidan el cumplimiento del plazo otorgado, el gestor podrá solicitar al supervisor una extensión del plazo, anexando soportes que acrediten la existencia del hecho imprevisible o irresistible y su relación directa con la imposibilidad de cumplir los plazos establecidos.

El supervisor evaluará la solicitud y, si la encuentra viable, recomendará a Fonvivienda autorizar la ampliación del plazo para la ejecución de los mejoramientos, quien tomará la decisión que corresponda.

De no encontrarse justificada la causal, el supervisor recomendará a Fonvivienda evaluar la pérdida de los cupos y la viabilidad de reasignar dichos cupos a otro gestor, con el fin de garantizar la culminación de las actividades de obra y permitir la certificación y legalización de los subsidios familiares de vivienda.

Artículo 4. Pago del Subsidio. Respecto al pago del subsidio familiar de vivienda en modalidad mejoramiento, se aplicarán las siguientes pautas:

- I. **PAGO ÚNICO.** El subsidio se reconocerá bajo la modalidad de pago contra existencia del mejoramiento (pago único). En consecuencia, el desembolso del 100% del valor del subsidio solo se realizará cuando concurren las siguientes condiciones:
 - a. Expedición del Certificado de Existencia y Habitabilidad del Mejoramiento, emitido por el supervisor designado, conforme a los lineamientos técnicos del Programa.
 - b. Legalización del subsidio, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Manual Operativo del Programa de Mejoramiento de Vivienda y la normativa vigente.
 - c. Autorización para desembolsar los recursos del subsidio: El giro del subsidio familiar de vivienda será efectuado conforme a la autorización expresa otorgada por el hogar al momento de su postulación.
- II. **PAGO PARCIAL HASTA 20% (APLICA ÚNICAMENTE EN MODALIDAD GESTIÓN SOCIAL I).** El supervisor podrá autorizar a Fonvivienda el pago parcial de hasta el 20% del valor del subsidio, previa verificación del cumplimiento de la totalidad de los siguientes requisitos por parte del gestor y con la aprobación expresa del hogar beneficiario:
 - a. Proyecto arquitectónico del mejoramiento, incluyendo planos, presupuesto y cronograma, avalado por el hogar beneficiario, el gestor y el supervisor.

Resolución No. 0041 del 29 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda rural para organizaciones de comunidades negras del municipio Roberto Payán, en el departamento de Nariño, bajo la modalidad I Gestión Social"

- b. Evidencia de existencia de materiales, soportada con facturas legalmente emitidas por el proveedor
- c. Evidencia de la socialización comunitaria sobre cómo se desarrollarán todas las etapas del proyecto
- d. Contrato suscrito entre el gestor social y el beneficiario del subsidio
- e. Póliza que ampare los riesgos asociados a la ejecución del proyecto.

Parágrafo. El pago parcial no sustituye los requisitos para la legalización del subsidio ni exime al gestor del cumplimiento integral de sus obligaciones técnicas, sociales, jurídicas y financieras previstas en el Manual operativo y en el presente acto administrativo.

III. **PAGO RESTANTE.** Cuando se haya autorizado y efectuado pago parcial (aplica únicamente en *Modalidad I (Gestión Social)*), el pago del saldo restante del subsidio familiar de vivienda se desembolsará cuando concurren las siguientes condiciones:

- a. Expedición del Certificado de Existencia y Habitabilidad del Mejoramiento, emitido por el supervisor designado, conforme a los lineamientos técnicos del Programa.
- b. Legalización del subsidio, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Manual Operativo del Programa de Mejoramiento de Vivienda y la normativa vigente.
- c. Autorización para desembolsar los recursos del subsidio: El giro del subsidio familiar de vivienda será efectuado conforme a la autorización expresa otorgada por el hogar al momento de su postulación.

Artículo Quinto Vigencia. La presente resolución rige a partir del día siguiente a su publicación y se comunicará a cada uno de los gestores a los correos electrónicos registrados en el programa.

Dada en Bogotá, D.C., a los 29 ENERO 2026

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

GALEANO AVILA
ANDERSON
ARTURO

Firmado digitalmente por
GALEANO AVILA ANDERSON
ARTURO
Fecha: 2026.01.29 11:17:38
-05'00'

ARTURO GALEANO ÁVILA

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Elaboró:
Tatiana Tavera
Contratista DIVIS

Angélica Basto
Contratista DIVIS

Revisó:
Stella Acevedo
Contratista DIVIS

Karen Armenta
Contratista DIVIS

Sandra Bravo
Contratista DIVIS

Samuel Ospina
Contratista DIVIS

Juan Betancourt
Contratista Fonvivienda

Adriana León
Contratista DIVIS

Aprobó:
Rosa Elena Espitia Riaño
Directora DIVIS