

RESOLUCIÓN NÚMERO 0052 DE 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

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.

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, modificatorio 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.

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

Que, mediante Resolución Núm. 0466 de 22 de julio de 2025, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, adoptó el Manual operativo del programa de mejoramiento de vivienda, desarrollando las pautas orientadoras de su implementación.

Concretamente, el capítulo 3 "etapas del programa", 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 La Junta de Acción Comunal Central de Buenos Aires, entidad pública de carácter especial, sin ánimo de lucro, fundada en el año 1971 en la cabecera municipal de Buenos Aires (Cauca) como una iniciativa colectiva orientada a organizar a los habitantes del sector y promover el desarrollo social, comunitario y participativo del barrio, cuyo mejoramiento de las condiciones habitacionales responde a brechas estructurales en el acceso a una vivienda adecuada y a una obligación histórica del Estado colombiano, en el marco del enfoque diferencial y de la concertación social.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en virtud del enfoque diferencial, del principio de especial protección constitucional de los pueblos Caucanos, de los artículos 7, 330 y 356 de la Constitución Política, y del Convenio 169 de la OIT, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha adelantado procesos de concertación social orientados al mejoramiento de las condiciones habitacionales de los pueblos en el departamento de Cauca en especial en los que han sido víctimas del conflicto armado.

Que, en consonancia con los lineamientos establecidos en la Política Integral de Hábitat Biodiverso y con el propósito de garantizar la integralidad en la atención a las comunidades beneficiarias, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha reconocido el derecho fundamental a la vivienda digna de los pueblos Caucanos, conforme al enfoque diferencial y territorial, razón por la cual se han identificado y priorizado los territorios objeto de intervención para la implementación del programa de mejoramiento de vivienda.

Que, de conformidad con el mandato constitucional que ordena la especial protección de los derechos de las comunidades y la participación efectiva en las intervenciones

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

que se desarrollen en sus territorios, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adelantó, durante el proceso de concertación previo a la suscripción del Acuerdo Social, espacios de diálogo, concertación y acompañamiento técnico y social, orientados a identificar las condiciones habitacionales existentes en los territorios priorizados del departamento del Cauca, incluyendo hogares de población que ha sido víctima de la violencia, evidenciándose brechas significativas en la calidad de la vivienda y en las condiciones de habitabilidad que resultan susceptibles de mejoramiento.

Que, una vez socializado el Decreto 0413 de 2025 y el nuevo manual operativo, las comunidades optaron por la modalidad III Gestión Asociada, adoptada por la Junta de Acción Comunal Central de Buenos Aires Cauca, conforme a lo establecido en el Acuerdo Social suscrito el 27 de enero de 2026, la cual corresponde a "Proyectos gestionados y liderados por medio de la iniciativa de un proceso social o comunitario y ejecutados por una persona natural o jurídica idónea en la estructuración, financiación y ejecución de proyectos con experiencia en materia de construcción (...)".

Que, conforme a la normativa citada, a la necesidad expuesta y a la priorización poblacional definida, se formuló un proyecto con enfoque diferencial para beneficiar a las comunidades afectadas por la violencia de los pueblos del Cauca, ubicadas en los municipios priorizados, conforme a la distribución territorial concertada con la Junta de Acción Comunal Central de Buenos Aires, Nit - 817004180-1, en los términos previstos en el Decreto 0413 de 2025 y en el Manual Operativo del Programa de Mejoramiento de Vivienda, las cuales se encuentran reconocidas por la Gobernación del Cauca como comunidades con autoridad legítima en el territorio y capacidad de representación colectiva, y propusieron como ejecutores aliados a la Asociación de Mujeres Afrodescendientes del Norte del Cauca – ASOM (NIT 817003424-7) y al Grupo Empresarial Falcón ZOMAC S.A.S. (NIT 901358960-1).

Que, verificados los requisitos administrativos, técnicos y jurídicos solicitados por la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, tanto las comunidades como el ejecutor propuesto por estas, quedaron habilitados para la suscripción del Acuerdo Social como línea de acceso al programa en los términos del manual operativo del programa de mejoramiento de vivienda.

Que, como resultado de esa concertación, el 27 de enero de 2026 se suscribió Acuerdo Social entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Junta de Acción Comunal Central de Buenos Aires ubicada en el departamento del Cauca, en el que se acordó la implementación de mejoramientos de vivienda bajo la Modalidad III – Gestión Asociada, con el ejecutor aliado propuesto por esta, la Asociación de Mujeres Afrodescendientes del Norte del Cauca – ASOM (NIT 817003424-7) y al Grupo Empresarial Falcón ZOMAC S.A.S. (NIT 901358960-1), garantizando enfoque diferencial, acciones afirmativas en favor de comunidades víctimas del conflicto armado.

Que, conforme a la citada normativa, a la necesidad expuesta y a la priorización poblacional de las comunidades del Cauca, y en los términos de lo previsto en el Decreto 0413 de 2025 y del Manual Operativo, se formuló el proyecto¹ con enfoque diferencial, así:

¹ El proyecto de mejoramiento de vivienda fue presentado el 14 de enero de 2026 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. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

GESTOR SOCIAL	ALIADO EJECUTOR	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	CUPOS POR ALIADO	ASIGNACION CUPOS RURALES (Hasta)	ASIGNACION CUPOS URBANOS (Hasta)INTA Y
Junta de Acción Comunal Central de Buenos Aires (Cauca) Nit - 817004180-1	Grupo Empresarial Falcón ZOMAC S.A.S. NIT 901358960-1	Cauca	Buenos Aires	82	39	43
	Asociación de Mujeres Afrodescendientes del Norte del Cauca NIT 817003424-7	Cauca	Buenos Aires	55	55	0
Subtotal					94	43
Total					137	

Que se cuenta con disponibilidad presupuestal para la ejecución de los mejoramientos de vivienda en los municipios priorizados del departamento de Cauca, conforme documento de Incorporación No. 43 del 27 de enero de 2026, por el cual se incorporó al Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo "Programa de Promoción de Vivienda Rural", administrado por Fiduciaria S.A., la suma de CIENTO VEINTI SEIS MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$126.000.000.000,00), amparados mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 626 del 14 de enero de 2026, y el Registro Presupuestal No. 2326 del 28 de enero del 2026. Y por otra parte, documento de Incorporación No. 25 del 28 de enero de 2026, se incorporó al Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo "Casa Digna, Vida Digna", administrado por AVAL Fiduciaria S.A., la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$382.000.000.000,00), amparados mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 826 del 14 de enero de 2026 y Registro Presupuestal No. 2426 del 28 de enero del 2026.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Autorización y disposición de cupos. De conformidad con lo establecido en el Decreto 0413 de 2025 que modifico 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 urbana y rural para la Junta de Acción Comunal Central de Buenos Aires ubicada en el departamento del Cauca, bajo la modalidad III del programa de mejoramiento de vivienda, distribuidos de la siguiente manera:

GESTOR SOCIAL	ALIADO EJECUTOR	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	CUPOS POR ALIADO	ASIGNACION CUPOS RURALES (Hasta)	ASIGNACION CUPOS URBANOS (Hasta)INTA Y
Junta de Acción Comunal Central de Buenos Aires (CAUCA) Nit - 817004180-1	Grupo Empresarial Falcón ZOMAC S.A.S. NIT 901358960-1	Cauca	Buenos Aires	82	39	43
	Asociación de Mujeres Afrodescendientes del Norte del Cauca NIT 817003424-7	Cauca	Buenos Aires	55	55	0
Subtotal					94	43
Total					137	

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

Parágrafo primero: Los cupos, podrán ser objeto de la asignación de un subsidio calculado por el valor de hasta TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS MCTE (\$38.519.910) en suelo rural, y para subsidio en suelo urbano, calculado por el valor de hasta VEINTIOCHO MILLONES CATORCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE (\$28.014.480), 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 indicados permitirán ejecutar mejoramientos de vivienda en zona rural, destinados a intervenciones de tipo locativo o modular, y para mejoramientos en zona urbana destinados a intervenciones de tipo locativo o servicios públicos.

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

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 DIEZ MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS MCTE (\$10.505.430), 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, preconstrucción 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	Preconstrucción (incluye subsanación)	Hasta 45 días
3	Ejecución	Hasta 60 días

1. Alistamiento.

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

- 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:
- Relación de potenciales beneficiarios del subsidio,
 - Ficha Técnica de Diagnóstico,
 - Plano de ubicación de los potenciales beneficiarios,
 - Caracterización social del hogar y/o núcleos familiares,
 - Documento que acredita la propiedad o posesión de la vivienda,
 - Certificado de viabilidad y/o ambiental, según corresponda,
 - Certificado Curso de Formación Mejoramiento de Vivienda Con Dignidad Cumplimos
 - Actas de asistencia a socializaciones con las comunidades,

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

- ii) Evaluación: Vencido el término anterior, 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

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

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

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 servicios públicos.
- Diez (10) días calendarios, cuando se trate de mejoramientos modulares

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

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

otra condición que impida su mejoramiento, el gestor podrá sustituir dichos hogares de la siguiente manera:

- a. 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.
- b. 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.

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

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

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.
- 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. El subsidio se reconocerá bajo la modalidad de pago contra existencia del mejoramiento (pago único) al ejecutor aliado. 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.

Resolución No. 0052 del 30 ENERO 2026

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural, derivada del Acuerdo Social con La Junta De Acción Comunal Central del municipio de Buenos Aires, en el departamento de Cauca, bajo la modalidad III Gestión Asociada"

- 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 al aliado ejecutor, conforme a la autorización expresa otorgada por el hogar al momento de su postulación.

Artículo 5. 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 30 ENERO 2026

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado digitalmente por
GALEANO AVILA
ANDERSON ARTURO
Fecha: 2026.01.30
14:48:35 -05'00'

ARTURO GALEANO ÁVILA

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Elaboró:
Cristian Sánchez
Contratista DIVIS
Felipe Ojeda H.
Contratista DIVIS

Revisó:
Stella Acevedo
Contratista DIVIS

Karen Armenta
Contratista DIVIS

Sandra Bravo
Contratista DIVIS

Samuel Ospina
Contratista DIVIS

Juliana Toro Cadavid
Contratista Fonvivienda

Julián Vásquez
Contratista Fonvivienda

Aprobó:
Rosa Elena Espitia Riaño
Directora DIVIS

RE.