

RESOLUCIÓN NÚMERO 0756

DE 03 OCTUBRE 2025

"Por la cual se autorizan y disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó"

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, 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 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 los programas en materia de vivienda urbana y rural son ejecutados por el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, creado mediante el Decreto Ley 555 de 2003, el cual 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 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que al tenor de lo dispuesto en la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 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, en consonancia con lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) es responsable entre otros, del programa de mejoramientos 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, en consonancia 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.

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

Que en el año 2024, Departamento del Chocó sufrió graves afectaciones por la ola invernal en gran parte de su territorio, siendo veinticinco (25) municipios del

"Por la cual se autorizan y se disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó"

departamento los que reportaron un total de 9265 hogares afectados; sin desconocer que el territorio del Chocó históricamente ha presentado altos índices de déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda el cual con el paso del tiempo ha venido en aumento, este fenómeno climático afectó de manera desproporcionada el problema habitacional en este territorio; situación que hace más sensible la necesidad de intervención institucional en proyectos de mejoramiento habitacional que respondan al enfoque territorial, diferencial y étnico.

Que en virtud de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1372 del 13 de noviembre de 2024, el Gobierno Nacional declaró la situación de Desastre Nacional en todo el territorio, emergencia invernal que afectó notablemente al departamento del Chocó, con más de 37.500 familias afectadas e inundaciones en 25 de sus municipios.

Que dichas declaratorias evidenciaron la necesidad de fortalecer la capacidad territorial del Departamento del Chocó y de canalizar recursos técnicos, financieros y logísticos dirigidos a la atención, recuperación y prevención, especialmente en vivienda de emergencia y mejoramiento, en cabeza del FNV y el Departamento del Chocó.

Que el territorio del departamento del Chocó está ocupado mayoritariamente por población afrodescendiente, y se encuentra titulado bajo la modalidad de territorios colectivos de grupos étnicos, en un porcentaje superior al 65% que le da una particularidad especial, donde los colectivos constituyen el eje de la organización territorial, con áreas delimitadas por consenso comunitario para usos específicos, en algunos espacios dentro de la colectividad. En tal sentido, no se trata de una propiedad con las características del predio familiar o individual, pero sí de una figura reconocida por la comunidad, que tiene un rol activo en la protección y sostenimiento del trabajo colectivo.

Que, en el Departamento del Chocó, el modelo de gobernanza territorial está basado en lo comunitario, y las figuras organizacionales predominantes en el Departamento son el consejo comunitario y las asociaciones de consejos comunitarios, que como parte de su cohesión ancestral, han desarrollado estructuras organizativas sólidas, basadas en la participación comunitaria, lo que propende porque las decisiones sean adoptadas de manera consensuada, con la participación de todos los miembros de la comunidad, contando para ello con una reglamentación interna que facilita la gestión del territorio colectivo y la promoción del bienestar de los pobladores, lo que es clave en procesos de implementación de cualquier programa que intervenga o se relacione con la mejora de la calidad de vida en sus territorios.

Que la implementación del programa de mejoramiento de vivienda en estos territorios requiere un diálogo de saberes que integre los instrumentos de gobernanza habitacional, ordenamiento propio (reglamentos internos, sistemas de uso y ocupación) con los marcos normativos nacionales. Esta articulación operativa se basa en tres pilares: el reconocimiento ancestral como figura jurídica válida, la valoración diferencial de predios que incorpore su potencial ambiental estratégico y su gobernanza habitacional y el desarrollo de un sistema de habitacional adaptado a las lógicas territoriales. Esto puede atenderse de manera más eficiente si los gestores y ejecutores del programa de los mejoramientos de viviendas son organizaciones del territorio que gocen de legitimidad, capacidad organizativa y experiencia en el trabajo comunitario, conforme lo faculta la Ley 2160 de 2021. Que se cuenta con disponibilidad presupuestal para la ejecución de los mejoramientos de vivienda en los municipios priorizados del departamento de Chocó, conforme documento de Incorporación No. 35 del 26 de diciembre de 2024, 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 DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS

"Por la cual se autorizan y se disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó"

PESOS M/CTE (102.481.129.600), amparados mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 4324 del 26 de diciembre de 2024, y el Registro Presupuestal No. 76124 del 27 de diciembre de 2024. Y por otra parte, documento de Incorporación No. 19 del 27 de diciembre de 2024, incorporó al Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo "Casa Digna, Vida Digna", administrado por Fiduciaria Bogotá S.A., la suma de SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$68.518.870.400), amparados mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 4424 del 26 de diciembre de 2024, y el Registro Presupuestal No. 76224 del 27 de diciembre de 2024.

Que en fecha 8 de agosto de 2025, en sesión del Comité de Gestión de Ordenamiento Territorial se presentaron los estudios previos para la suscripción de convenio entre el Departamento del Chocó y el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, contando con el aval para su trámite.

Que el día 14 de agosto de 2025, se protocolizó el convenio interadministrativo N° 020, suscrito entre Departamento del Chocó y el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, cuyo objeto consiste en: *"Aunar esfuerzos técnicos, jurídicos, administrativos, sociales y financieros para la ejecución y seguimiento del programa de mejoramientos de vivienda urbana y rural en materia del subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de intervención establecidas en el Decreto 0413 de 2025 incorporadas en el Decreto 1077 de 2015, de acuerdo con las bases establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo – Ley 2294 de 2023"*.

Que conforme las estipulaciones del convenio 020 de 2025, se adelantarán en los municipios del Departamento del Chocó hasta 3200 mejoramientos de vivienda en los municipios priorizados para ser ejecutados por Consejos Comunitarios y asociaciones de Consejos Comunitarios.

Que se suscribió acta de inicio el día 14 de agosto de 2025 y, a partir de ello, se avanzó en su ejecución conforme las estipulaciones convenidas, entre ellas: 1) Presentación del plan operativo (remitido por correo electrónico de fecha 01/09/2025); 2) Aprobación del Plan operativo por el supervisor designado por Fonvivienda (Mediante oficio 02/09/2025), 3) organización entre Ministerio, Fonvivienda y el Departamento del Chocó de los criterios de selección, priorización y caracterización de los consejos comunitarios (Acta de reunión No. 9 de fecha 14/08/2025) conforme al compromiso 4 de la cláusula quinta del Convenio Interadministrativo Nro. 020 de 2025, 4) Informe de Selección de los consejos comunitarios y asociaciones de consejos comunitarios para la ejecución de los mejoramientos de vivienda, por parte del Departamento de Chocó (remitido mediante correo electrónico en fecha 26/09/2025).

Que, conforme a lo señalado en el *Informe de Selección de los consejos comunitarios y asociaciones de consejos comunitarios para la ejecución de los mejoramientos de vivienda*, remitido por el Departamento del Chocó mediante correo electrónico del 26 de septiembre de 2025, en el acápite *"Valores Agregados"*, se señaló que: las organizaciones seleccionadas, en ejercicio participativo, manifestaron su disposición de complementar el subsidio en un cinco por ciento (5%), en especie; por lo que este aporte que deberá detallarse e incorporarse en los documentos que se produzcan en la etapa de preconstrucción, para efectos de control y seguimiento por parte de la Supervisión.

Que, en un ejercicio conjunto entre el MVCT, el FNV y el Departamento del Chocó, se definieron los criterios de selección, priorización y caracterización de los consejos comunitarios, y como producto del ejercicio institucional del departamento del Chocó, según informe de selección de fecha 26 de septiembre de 2025, suscrito por el departamento de Chocó, se definió la ejecución de los mejoramientos de vivienda con

"Por la cual se autorizan y se disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó"

las siguientes organizaciones: COCOMACIA, ACABA, ASCOBA, ASOCASAN, ACISANP y ACADESAN.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Autorización y disposición de cupos. De conformidad con lo establecido en el Decreto 413 de 2025 incorporado al Decreto 1077 de 2015, la Resolución N° 0466 de 2025 que adopta el Manual Operativo y el Convenio Interadministrativo N° 020 de 2025, se autorizan y disponen cupos de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó a los siguientes gestores sociales, distribuidos de la siguiente manera:

GESTOR SOCIAL	SUBREGION	MUNICIPIO	ASIGNACIÓN			TOTAL
			URBANO	RURAL	TOTAL	
ACABA	PACIFICO SUR	ALTO BAUDÓ	5	10	15	344
ACABA	PACIFICO SUR	BAJO BAUDÓ	130	8	138	
ACABA	PACIFICO SUR	MEDIO BAUDÓ	0	191	191	
ACADESAN	SAN JUAN	ISTMINA	79	107	186	460
ACADESAN	SAN JUAN	MEDIO SAN JUAN	46	62	108	
ACADESAN	SAN JUAN	SIPÍ	21	145	166	
ACISANP	SAN JUAN	EL CANTÓN DEL SAN PABLO	481	121	602	602
ASCOBA	DARIEN	ACANDÍ	120	21	141	797
ASCOBA	DARIEN	CARMEN DEL DARIÉN	0	43	43	
ASCOBA	DARIEN	RIOSUCIO	0	525	525	
ASCOBA	DARIEN	UNGUÍA	62	26	88	
ASOCASAN	SAN JUAN	CONDOTO	36	62	98	177
ASOCASAN	SAN JUAN	RÍO IRÓ	0	62	62	
ASOCASAN	SAN JUAN	TADÓ	3	14	17	
COCOMACIA	ATRATO	ATRATO	0	26	26	820
COCOMACIA	ATRATO	BAGADÓ	36	13	49	
COCOMACIA	ATRATO	BOJAYÁ	0	269	269	
COCOMACIA	ATRATO	CÉRTEGUI	7	0	7	
COCOMACIA	ATRATO	EL CARMEN DE ATRATO	0	34	34	
COCOMACIA	ATRATO	LLORÓ	7	6	13	
COCOMACIA	ATRATO	MEDIO ATRATO	0	214	214	
COCOMACIA	ATRATO	QUIBDÓ	167	0	167	
COCOMACIA	ATRATO	RÍO QUITO	0	41	41	
TOTAL			1.200	2.000	3.200	3.200

Parágrafo primero: Los cupos, podrán ser objeto de la asignación de un subsidio calculado en SMMLV 2025, siempre que los hogares estén en el censo elaborado por el Departamento de Chocó y 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.

"Por la cual se autorizan y se disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó"

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 (urbana o rural), exceptuando intervenciones de tipo estructural.

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 y oscilará entre uno (1) y dos y medio (2,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), sujeto a disponibilidad presupuestal.

Parágrafo tercero: Para efectos de los mejoramientos de vivienda a implementar en el departamento de Chocó en el marco del Convenio 020 de 2025, y dadas las condiciones particulares del déficit cualitativo de vivienda en la región focalizada, se adoptan medidas para ampliar la cobertura y beneficiar a un mayor número de hogares. En ese sentido, se ajustan los montos del subsidio hasta en 18 SMMLV para intervenciones de tipo reducción de la vulnerabilidad en suelo urbano y hasta 22 SMLMV en suelo rural.

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, discriminados por subregión natural y municipio, y diferenciados entre zona urbana y zona rural, 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 términos e hitos de cada etapa se encuentran detallados en el Cronograma Anexo, por subregión, municipio y zona, el cual hace parte integral de esta resolución y rige el cómputo de plazos para efectos de la vigencia y el cumplimiento oportuno de los cupos asignados.

En consecuencia, los plazos allí establecidos se consideran coherentes y suficientes para garantizar la vigencia y cumplimiento de la ejecución oportuna de los cupos.

Gestor	Subregión	Municipio	Alistamiento	Proyecto Arquitectónico	Ejecución
COCOMACIA	Atrato	BAGADÓ	40 días	49 días	91 días
		LLORÓ			
		ATRATO			
		CÉRTEGUI			
		QUIBDÓ	52 días	46 días	239 días
		RÍO QUITO			
		EL CARMEN DE ATRATO			
		MEDIO ATRATO	35 días	30 días	239 días
		BOJAYÁ	35 días	35 días	247 días
ASCOBA	Darién	RIOSUCIO	45 días	45 días	248 días
		CARMEN DEL DARIÉN			
		ACANDÍ	26 días	42 días	92 días
		UNGUÍA	20 días	30 días	248 días
ACABA	Pacífico Sur	ALTO BAUDÓ	30 días	29 días	274 días
		MEDIO BAUDÓ			

"Por la cual se autorizan y se disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó"

		BAJO BAUDÓ	17 días	30 días	91 días
ACISANP	San Juan	EL CANTÓN DEL SAN PABLO	40 días	45 días	282 días
ACADESAN	San Juan	ISTMINA	27 días	26 días	290 días
		MEDIO SAN JUAN	22 días	24 días	98 días
		SIPÍ	24 días	30 días	279 días
ASOCASAN	San Juan	CONDOTO	37 días	40 días	155 días
		RÍO IRÓ			
		TADÓ			

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:

- 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.
- Cuando se verifique incumplimiento en la aplicación de los lineamientos técnicos o ambientales definidos para la ejecución del mejoramiento de vivienda.
- Cuando se presenten retrasos atribuibles a negligencia o falta de capacidad operativa del gestor.
- Cuando existan reportes negativos reiterados emitidos por la supervisión a cargo del Departamento según lo dispuesto en el Convenio 020 de 2025 de la ejecución de los subsidios de mejoramiento de vivienda.
- Por la causal prevista en el artículo 6º de la presente resolución.
- Las demás causales previstas en la normatividad aplicable.

Parágrafo 1. 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 2. 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 3. 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 no permitan dar cumplimiento al plazo otorgado para la ejecución de los mejoramientos, el gestor podrá presentar ante el Supervisor, solicitud debidamente soportada de extensión del plazo, en la que se justifiquen las razones de fuerza mayor o caso fortuito que impidieron cumplir con el cronograma de ejecución de los mejoramientos.

Analizada y viabilizada la solicitud por parte del Departamento del Chocó en el marco de los compromisos del convenio 020 de 2025, Fonvivienda, podrá ampliar el plazo de ejecución de los mejoramientos antes del vencimiento de dicho plazo. De no encontrarse justificada la causal, Fonvivienda evaluará la viabilidad de redistribuir 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 en la modalidad de mejoramientos.

Artículo 5. Pago del Subsidio: Se tomarán las siguientes consideraciones para los pagos del SFV en modalidad urbana y rural así:

"Por la cual se autorizan y se disponen cupos del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural para el Departamento del Chocó"

5.1. Pago Parcial (hasta 10%). El supervisor podrá recomendar a Fonvivienda la autorización de un pago parcial hasta del diez por ciento (10%) del valor del subsidio, previa verificación del cumplimiento de los siguientes requisitos por parte del gestor y con la aprobación expresa del hogar beneficiario:

1. Proyecto arquitectónico del mejoramiento, incluyendo planos, presupuesto y cronograma, avalado por el hogar beneficiario, el gestor y el supervisor.
2. Evidencia de existencia de materiales, soportada con facturas legalmente emitidas por el proveedor.
3. Evidencia de la socialización comunitaria de cómo se desarrollarán todas las etapas del proyecto.
4. Contrato suscrito entre gestor social y beneficiario del subsidio
5. Póliza que ampare los riesgos asociados a la ejecución del proyecto.

Con base en lo anterior, el supervisor informará a Fonvivienda para el trámite de autorización del pago parcial.

5.2 Pago final (90 % restante). El noventa por ciento (90%) del valor del subsidio se desembolsará contra la emisión del Certificado de Existencia y Habitabilidad del Mejoramiento.

Parágrafo. El pago parcial no sustituye los requisitos para la legalización del subsidio ni exime al gestor del cumplimiento integral de las obligaciones técnicas, sociales, jurídicas y financieras previstas en el Manual Operativo y en esta resolución.

Artículo 6. Condición Resolutoria. En el evento en que se verifique la inexistencia de aportes efectuados por el gestor equivalentes al menos al cinco por ciento (5%) del valor del total de los cupos asignados se aplicará la pérdida del cupo.

Parágrafo: El aporte de cada gestor será en especie y deberá detallarse e incluirse en la etapa de pre-construcción de los mejoramientos con el fin de realizar su control y seguimiento por parte de la Supervisión.

Artículo 7. 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 03 OCTUBRE 2025

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

ARTURO GALEANO ÁVILA

Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Vivienda

Elaboró jurídico:
Tatiana del Pilar Tavera - Revisión Jurídica

Elaboró técnico:
Jairo Enrique Romaña - Revisión Técn

Elaboró Financiero:
Samuel Ospina - Revisión Financiera

Revisó:
Juan Esteban Betancourt
Abogado Contratista FNV

Revisó
Stella Acevedo Beltrán - Técnico DIVIS

Revisó:
Andrés Felipe Urbina Malaver - Abogado Despacho Viceministra de Vivienda

Revisó
Ernesto Salazar Sánchez - Asesor Despacho Viceministra de Vivienda

Aprobó:

Juliana Toro
Subdirectora de Subsidio Familiar Vivienda

Rosa Elena Espitia Riaño
Directora Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social