RESOLUCIÓN NÚMERO DE 2026

"Por la cual se reglamentan las condiciones, los requisitos de acceso, los procedimientos operativos y demás disposiciones necesarias para el pago de la comisión de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías – FNG, en el marco de las medidas excepcionales en materia de vivienda y hábitat adoptadas por el Decreto 1422 de 2026 en favor de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas"

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de las facultades establecidas en el numeral 3º del artículo 59 de la Ley 489 de 1998, el numeral 1 del artículo 2 del Decreto Ley 3571 de 2011, modificado por el artículo 1 del Decreto 1604 de 2020, y en especial la conferida en el parágrafo 3 del artículo 28 del Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 2026, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, correspondiendo al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas.

Que mediante el Decreto 1171 de 2026 se declaró la Situación de Desastre de carácter nacional por el término de doce (12) meses, prorrogable hasta por un periodo igual, con ocasión del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, a las 7:34 a. m., con epicentro en el municipio de San José del Palmar, departamento del Chocó, de magnitud 7,4 Mw y profundidad de 96 km, conforme al reporte del Servicio Geológico Colombiano.

Que a través del Decreto 1261 del 19 de agosto de 2026 se declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica con ocasión de la grave afectación ocasionada por el evento sísmico por el término de treinta (30) días calendario, contados a partir de su vigencia, en los departamentos de Antioquia, Caldas, Cauca, Chocó, Quindío, Cundinamarca, Risaralda, Huila, Valle del Cauca, Tolima, Putumayo, Norte de Santander, Bolívar, Nariño, Sucre y demás territorios damnificados, con el fin de habilitar al Gobierno nacional para expedir decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos.

Que posteriormente, con el Decreto 1348 del 31 de agosto de 2026, se modificó el ámbito territorial del Decreto Legislativo 1261 de 2026, en el sentido de incluir en el ámbito territorial de la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública, a los departamentos de Caquetá y Santander y excluir al departamento de Putumayo.

"Por la cual se adoptan las medidas, condiciones, los requisitos de acceso, los procedimientos operativos y demás disposiciones necesarias para la financiación de las comisiones de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías – FNG, en el marco de las medidas excepcionales en materia de vivienda y hábitat adoptadas por el Decreto 1422 de 2026, con ocasión del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026"

Que el Decreto 1261 de 2026 se fundamentó en la necesidad de recurrir a las facultades del artículo 215 de la Constitución Política para expedir decretos con fuerza de ley con relación directa y específica en la emergencia y destinados a conjurar la crisis a partir de medidas en materia crediticia y de vivienda, entre otros.

Que, con base en dichas facultades, fue expedido el Decreto Legislativo 1422 del 17 de septiembre de 2026, *"Por el cual se adoptan medidas extraordinarias en materia de vivienda, hábitat y ordenamiento territorial en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026 adicionado por el Decreto 1348 de 2026, con ocasión al sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas".*

Que el artículo 28 del Decreto legislativo 1422 de 2026, adiciona el artículo 10A transitorio a la Ley 2079 de 2021, estableciendo como medida transitoria, la posibilidad que el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), y hasta finalizar la vigencia fiscal del 2028, pueda destinar recursos para financiar, total o parcialmente, la comisión de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías (FNG) en favor de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, a través del Fideicomiso que se constituya para la administración y ejecución de los recursos.

Que en el mismo artículo se dispone que tales garantías deberán aplicar a operaciones de crédito destinadas a garantizar soluciones habitacionales a los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas. Adicionalmente, que estas serán plenamente complementarias de cualquier otro subsidio directo (en dinero o en especie), cobertura de tasa de interés, indistintamente de su fuente o entidad otorgante.

Que, para el efecto, el parágrafo 3 de la citada norma, estableció expresamente la facultad en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para reglamentar mediante resolución, los procedimientos operativos simplificados, así como las medidas encaminadas a una adecuada marcación de las operaciones de crédito para los hogares damnificados y demás disposiciones requeridas para hacer efectiva la medida.

Que, con el fin de garantizar la aplicación efectiva de las medidas excepcionales previstas en el Decreto Legislativo 1422 de 2026, el Fondo Nacional de Garantías, en desarrollo de su objeto social, cuenta con los instrumentos técnicos y financieros idóneos para complementar las acciones orientadas a mitigar la barrera económica que representa el pago de la comisión de las garantías por parte de los deudores y locatarios damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.

Que para materializar la habilitación conferida por el artículo 28 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 y asegurar que el beneficio llegue de manera ágil a la población damnificada por el sismo, resulta imperativo que el Ministerio de

Vivienda, Ciudad y Territorio reglamente los procedimientos operativos simplificados entre Fonvivienda y el Fondo Nacional de Garantías.

Que el artículo 10A Transitorio de la Ley 2079 de 2021, adicionado por el Decreto Legislativo 1422 de 2026, habilita a Fonvivienda para pagar la comisión de garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías en operaciones de crédito de consumo, microcrédito y vivienda, destinadas a mejoramiento de vivienda; y que los hogares damnificados enfrentan necesidades de mejoramiento y reconstrucción que, en condiciones ordinarias, no son atendidas por el crédito formal dada la ausencia de garantías reales y los perfiles de riesgo de esta población.

Que se evidencia a partir de datos oficiales del Registro Único de Damnificados con corte al 5 de noviembre de 2026 que el 86% de las viviendas fueron averiadas y el 14% resultaron destruidas como consecuencia del sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas. De acuerdo con esto, se busca priorizar la reparación de viviendas averiadas para maximizar el impacto de la medida, en línea con el registro de daños y con la disponibilidad presupuestal actual.

Que, en ese sentido, se hace necesario definir los requisitos de acceso de los hogares y fijar el límite máximo de pago de la comisión por operación, en aras de garantizar la eficiencia en la asignación de los recursos y establecer los mecanismos de marcación de los créditos para asegurar la trazabilidad y el debido control de la medida excepcional.

Que el artículo 2 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 establece que para la identificación de los hogares beneficiarios se tomará como fuente la información acreditada por las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mediante los registros oficiales vigentes o los mecanismos complementarios de acreditación que se establezcan.

Que el artículo 28 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 establece que el pago de las comisiones a las garantías se atenderá a través del Fideicomiso que se utilice para la administración y ejecución con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación, cuya ejecución se encontrará sujeta a la disponibilidad presupuestal y a las condiciones establecidas de manera conjunta con el Fondo Nacional de Garantías.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

"Por la cual se adoptan las medidas, condiciones, los requisitos de acceso, los procedimientos operativos y demás disposiciones necesarias para la financiación de las comisiones de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías – FNG, en el marco de las medidas excepcionales en materia de vivienda y hábitat adoptadas por el Decreto 1422 de 2026, con ocasión del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026"

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. Establecer las condiciones, los requisitos de acceso, los procedimientos operativos simplificados y demás disposiciones requeridas para que el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) pueda financiar, total o parcialmente, la comisión de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías S.A. (FNG), a los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. La medida se aplicará en los territorios comprendidos en el ámbito de la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica establecida mediante el Decreto 1261 de 2026 y modificada por el Decreto 1348 de 2026, o la norma que los modifique, sustituya o incorpore.

Dentro de dicho ámbito, será aplicable a los hogares damnificados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, cuya condición haya sido acreditada por las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, mediante los registros oficiales vigentes o mecanismos complementarios de acreditación establecidos por las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

El pago de la comisión de las garantías se sujetará a las condiciones establecidas en el Decreto 1422 de 2026, la presente resolución, los productos de garantía habilitados por el FNG y el convenio o instrumento jurídico que se suscriba para la implementación de la medida.

Artículo 3. Naturaleza de la medida. El pago de la comisión de las garantías de que trata la presente resolución, adoptada en el marco del artículo 28 del Decreto 1422 del 17 de septiembre de 2026, constituye una medida excepcional, transitoria y de carácter financiero, establecida en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026, con el propósito de facilitar el acceso a mecanismos de financiación destinados al mejoramiento de vivienda por parte de los hogares damnificados, cuyo inmueble haya sido afectado como consecuencia del sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.

Los recursos destinados a pagar la comisión de las garantías no constituyen un subsidio familiar de vivienda en los términos de la Ley 3 de 1991 y no generan inhabilidad para acceder a él. Esta medida es complementaria con cualquier otro subsidio directo (en dinero o en especie) o cobertura de tasa de interés, indistintamente de su fuente o entidad otorgante.

El pago de la comisión de la garantía estará sujeto a la disponibilidad de los recursos administrados a destinados a través del fideicomiso que se utilice para la administración y ejecución de los recursos destinados a tal fin, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.

"Por la cual se adoptan las medidas, condiciones, los requisitos de acceso, los procedimientos operativos y demás disposiciones necesarias para la financiación de las comisiones de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías – FNG, en el marco de las medidas excepcionales en materia de vivienda y hábitat adoptadas por el Decreto 1422 de 2026, con ocasión del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026"

Artículo 4. Principios para la aplicación de las medidas extraordinarias. La aplicación de la medida que trata la presente resolución se desarrollará bajo los principios de eficacia, coordinación interinstitucional, transparencia, trazabilidad y equidad territorial en beneficio de los hogares damnificados por la emergencia.

En desarrollo de estos principios, Fonvivienda y el FNG acordarán en el instrumento de implementación procedimientos simplificados que permitan la identificación, postulación y verificación de requisitos, evitando la exigencia de requisitos o trámites que resulten incompatibles con la naturaleza extraordinaria y transitoria de las medidas, y considerando las diferentes reglamentaciones del FNG.

Artículo 5. Coordinación. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda, en el marco de sus competencias, coordinarán con el FNG las acciones necesarias para la implementación de las medidas previstas en la presente resolución.

La información de los hogares y de las operaciones solo podrá suministrarse al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a Fonvivienda, a los intermediarios financieros que participen en la operación y a las autoridades que la requieran en ejercicio de sus funciones legales de inspección, vigilancia y control, para garantizar la adecuada focalización de los recursos, prevenir duplicidades y asegurar su seguimiento y trazabilidad. Las obligaciones del FNG en esta materia se pactarán en el convenio o instrumento que se suscriba.

Para acceder a la medida, el hogar deberá otorgar al intermediario financiero autorización previa y expresa para el tratamiento y la transferencia de sus datos personales e información financiera al FNG, a Fonvivienda y al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con la finalidad exclusiva de implementar, controlar y hacer seguimiento a la presente medida.

CAPÍTULO II
HOGARES BENEFICIARIOS Y ACREDITACIÓN DE LA CONDICIÓN DE DAMNIFICADO

Artículo 6. Definición de hogares damnificados y su acreditación. Para efectos de esta resolución, se entenderán como hogares damnificados los damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas que estén incluidos en el Registro Único de Damnificados (RUD), o en el instrumento oficial que haga sus veces, o que acrediten esa condición mediante los registros oficiales vigentes o mecanismos complementarios de acreditación establecidos por las autoridades que integran el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Artículo 7. Requisitos de acceso. Los recursos para el pago de la comisión de las garantías otorgadas por el FNG, en el marco de la presente resolución, se destinarán a los hogares que cumplan las siguientes condiciones:

1. Ser damnificados por el sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la presente resolución.
2. Tener ingresos inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes – SMLMV, acreditados por el hogar y verificados por el intermediario financiero en su estudio de crédito.
3. No haber sido beneficiado previamente del pago de la comisión de garantía del que trata la presente resolución.

Artículo 8. Condiciones para la asignación de recursos para el pago de la comisión de las garantías. La asignación de los recursos destinados a pagar la comisión de las garantías otorgadas por el FNG procederá una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 7 y 9 del presente acto administrativo y se efectuará en el orden en que se registre o emita la garantía en el FNG, mediante reserva de cupo al momento de la solicitud de garantía, que se liberará si el crédito no se desembolsa en el plazo que defina el instrumento de implementación, hasta el agotamiento de los recursos disponibles.

Artículo 9. Verificación de la condición de Vivienda de Interés Social o Prioritario. Solo serán susceptibles del beneficio de la garantía de que trata la presente resolución las viviendas de interés social y las viviendas de interés prioritario, condición que deberá ser verificada por el intermediario financiero a través de la ficha predial catastral o el certificado de avalúo catastral presentado por el solicitante del crédito.

CAPÍTULO III
OPERACIONES DE FINANCIACIÓN Y VERIFICACIÓN DE CONDICIONES

Artículo 10. Operaciones de financiación susceptibles de recibir el beneficio del pago de las comisiones: Las operaciones de crédito habilitadas serán las que cumplan las siguientes condiciones:

a. **Modalidad:** Créditos para mejoramiento de vivienda en las modalidades de consumo, microcrédito o vivienda, de acuerdo con la definición establecida en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
b. **Plazo:** Hasta 10 años.
c. **Monto:** Hasta 36 salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV.
d. **Tipo de vivienda:** Las intervenciones de mejoramiento se deben realizar en viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP).

La cobertura de la garantía es del 90% sobre el saldo insoluto de capital del crédito y no aplica para créditos otorgados previo a la expedición de la presente resolución.

Artículo 11. Pago de las comisiones por Fonvivienda. El apoyo de Fonvivienda consiste en un único pago anticipado de las comisiones de garantía al FNG, cuyo valor depende del monto, del plazo y del porcentaje del saldo insoluto que cubre la garantía. En este sentido, se establece un límite máximo del valor de las comisiones en 1,5 salarios mínimos legales mensuales vigentes – SMLMV por cada garantía. En caso de que el valor de las comisiones supere ese límite, el hogar podrá financiar el valor restante, previa autorización expresa e informada del beneficiario al intermediario financiero en caso de que desee continuar con la solicitud.

Artículo 12. Marcación e identificación de las operaciones de crédito y de los hogares beneficiarios. El FNG y los intermediarios financieros implementarán un esquema de marcación de las operaciones de crédito que se encuentren cobijadas por la presente medida, con el fin de garantizar su adecuada identificación, seguimiento, control y reporte.

La marcación deberá permitir identificar, como mínimo:

1. Las características de la operación de crédito respaldada por la garantía.
2. El hogar beneficiario.
3. El valor de la comisión objeto de financiación.

Parágrafo. Los intermediarios financieros, en los términos que defina el FNG en el reglamento del producto de garantía, marcarán las operaciones de crédito que se encuentren cobijadas por la presente medida, con el fin de garantizar su adecuada identificación, seguimiento, control y reporte.

Artículo 13. Verificación de condiciones. Los intermediarios financieros, en los términos que defina el FNG en el reglamento del producto de garantía, establecerán los mecanismos para verificar el cumplimiento de las condiciones previstas en la presente resolución para acceder al pago de las comisiones de la garantía.

El FNG presentará mensualmente a Fonvivienda la información relacionada con el valor de las comisiones requeridas para respaldar las operaciones de crédito que se desembolsarán con las condiciones de la presente resolución.

Parágrafo. Los procedimientos de consulta, intercambio, validación y actualización de la información, así como los mecanismos para el tratamiento de inconsistencias, duplicidades o ausencia de información, se definirán en el convenio o instrumento jurídico que se suscriba para la implementación de la medida.

Las actividades de intercambio y tratamiento de información deberán realizarse conforme a las disposiciones aplicables en materia de protección de datos personales y reserva de la información.

"Por la cual se adoptan las medidas, condiciones, los requisitos de acceso, los procedimientos operativos y demás disposiciones necesarias para la financiación de las comisiones de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías – FNG, en el marco de las medidas excepcionales en materia de vivienda y hábitat adoptadas por el Decreto 1422 de 2026, con ocasión del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado mediante el Decreto 1261 de 2026"

CAPÍTULO IV
OPERACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL MECANISMO

Artículo 14. **Implementación de la medida.** El Fondo Nacional de Vivienda y el Fondo Nacional de Garantías suscribirán el convenio o instrumento jurídico correspondiente para establecer las condiciones administrativas, financieras, operativas y de seguimiento necesarias para la implementación de la presente medida.

El convenio desarrollará, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Las condiciones para la ejecución de los recursos.
2. El mecanismo de transferencia, administración y aplicación de los recursos, de conformidad con las disposiciones presupuestales y financieras aplicables.
3. El procedimiento operativo para dar cumplimiento a los artículos 11 y 12 de la presente resolución.
4. Las demás condiciones necesarias para garantizar la adecuada ejecución de la medida.

Parágrafo. El convenio o instrumento jurídico correspondiente no podrá modificar las condiciones, beneficiarios, destinación, temporalidad ni demás elementos sustanciales establecidos en el Decreto 1422 de 2026 y en la presente resolución.

Artículo 15. Vigencia. La presente resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial y se aplicará hasta el 31 de diciembre de 2028, fecha en que finaliza la vigencia prevista en el artículo 10A transitorio de la Ley 2079 de 2021, o hasta el agotamiento de los recursos destinados a pagar la comisión de las garantías, lo que ocurra primero. Con cargo a la medida solo podrán pagarse las comisiones cuyo pago se realice a más tardar en esa fecha.

Dada en Bogotá D.C.,

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio