

**ACUERDO MUNICIPAL N° 28**  
**( 23 DIC 2025 )**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN Y DEFINEN LOS ESTATUTOS INTERNOS PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SABANETA – FOVIS."**

El Honorable Concejo Municipal de Sabaneta, en uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política, Ley 3 de 1991, parágrafo primero del artículo 71 de la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Ley 489 de 1998, Ley 2079 de 2021, Ley 2434 de 2024 y las demás normas concordantes;

**ACUERDA:**

**CAPÍTULO I**  
**DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y EL DOMICILIO**

**ARTÍCULO PRIMERO:** EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE SABANETA - FOVIS - Creado mediante Acuerdo Municipal Número 005 de 1.993 a partir de la vigencia del presente Acuerdo, se regirá por las siguientes disposiciones:

**ARTÍCULO SEGUNDO. DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL FONDO:** El fondo se constituirá como Establecimiento Público del orden Municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuesto propio y patrimonio independiente, adscrito a la administración central.

**ARTÍCULO TERCERO. DEL DOMICILIO:** El domicilio principal del fondo será la cabecera del Municipio de Sabaneta.

**CAPÍTULO II**  
**DEL OBJETO Y LAS FUNCIONES**

**ARTÍCULO CUARTO. OBJETO:** El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Sabaneta – FOVIS - tiene como objeto la planeación, promoción, financiación, ejecución y administración de programas, proyectos y actividades orientadas a garantizar el acceso a vivienda digna y el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población del Municipio de Sabaneta, dando aplicación a la reforma urbana en los términos previstos por las Leyes 9 de 1989, 3 de 1991, 388 de 1997, 2079 de 2021, 2434 de 2024 y demás disposiciones concordantes, especialmente en lo que hace referencia a la vivienda de interés social y promoviendo las organizaciones populares de vivienda, todo ello, enmarcado dentro de los parámetros y políticas gubernamentales que se fijen para el sistema de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO QUINTO. DE LAS FUNCIONES DE LA ENTIDAD:** Para el cumplimiento de su objeto, el fondo realizará las siguientes funciones generales:



- A. Coordinar acciones con las entidades del Sistema Nacional y Departamental de Vivienda de Interés Social para la ejecución de sus políticas, planes y proyectos.
- B. Canalizar recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda de las diferentes entidades de orden Nacional, Departamental, Territorial y de las Cajas de Compensación Familiar para aquellos programas adelantados en la Entidad.
- C. Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas, de programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación, y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social.
- D. Adquirir predios para desarrollos urbanos de vivienda de acuerdo con los lineamientos del PBOT, mejoramiento integral de vivienda, reubicación por localización en zonas de alto riesgo o por motivos de interés general y rehabilitación de zonas marginadas.
- E. Fomentar el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda.
- F. Promover o establecer centros de acopio de materiales de construcción y herramientas para apoyar programas de vivienda de interés social y/o de mejoramientos de vivienda.
- G. Innovar, asimilar, desarrollar y transferir tecnologías constructivas y urbanísticas, además de conocimientos que permitan la construcción de soluciones dignas de vivienda.
- H. Administrar y aplicar los recursos financieros necesarios para la realización de los planes de vivienda de interés social y reforma urbana definidos en el Plan de Desarrollo del Municipio.
- I. Coordinar la realización de planes y programas de vivienda con entidades públicas y privadas, mediante la suscripción de convenios o contratos.
- J. Administrar en forma autónoma e independiente, todos los dineros que el Municipio destine para la solución al problema de vivienda de sus habitantes; respetando los topes permitidos por la Ley, cuando dichos recursos provengan de transferencias de la Nación o de otras entidades públicas y privada.
- K. Prestar el servicio de ejecución de mejoramientos de vivienda a nivel Municipal, Departamental y Nacional.
- L. Prestar servicios de interventoría de obra en proyectos habitacionales y urbanísticos.
- M. Realizar y comercializar avalúos comerciales y reglamentos de propiedad horizontal, en materia de vivienda.
- N. Otorgar créditos para construcción en sitio propio, legalización de predios y mejoramientos de vivienda.
- O. Las demás funciones que le asigne la Ley y los Decretos Reglamentarios.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LOS ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

**ARTÍCULO SEXTO. DE LA DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN:** El fondo estará dirigido y administrado por el Consejo Directivo y el Gerente.



**ARTÍCULO SÉPTIMO. DEL CONSEJO DIRECTIVO:** Estará integrada por:

- A. El Alcalde Municipal, a quien por derecho propio corresponderá presidir las reuniones, el que podrá nombrar un delegado para que lo reemplace en sus ausencias temporales y por tres (3) representantes de la administración municipal, con sus respectivos suplentes numéricos designados por el Alcalde. Tanto principales como suplentes y el delegado del Alcalde, deberán ser empleados de la administración municipal.
- B. Tres (3) delegados, con sus respectivos suplentes numéricos de las entidades cívicas municipales.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos de la elección de los representantes de las entidades cívicas se acogerán las definiciones y los procedimientos previstos en el Decreto 1967 de 1992, dando especial importancia a las organizaciones populares de vivienda en los términos previstos por la Ley 9° de 1989.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Gerente del fondo asiste a las reuniones del Consejo Directivo, con voz, pero sin voto.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Como secretario del Consejo Directivo del fondo, actuará el Secretario(a) General de la Alcaldía Municipal.

**ARTÍCULO OCTAVO. DEL PERÍODO DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO:** Los Representantes ante el Consejo Directivo del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Sabaneta (FOVIS), serán designados para periodos iguales a los establecidos para el Alcalde, es decir cuatro años, pero podrán ser removidos ante el incumplimiento injustificado de sus obligaciones previo trámite del procedimiento interno adoptado por el Consejo Directivo del Fovis, o de la entidad que los designó como representantes.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los delegados de las entidades cívicas o de las organizaciones populares de vivienda no podrán para el momento de la elección ostentar la calidad de empleados oficiales municipales, ni hacer parte del Congreso de la República, la Asamblea Departamental o el Concejo Municipal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando los representantes de la administración municipal pierdan la calidad de servidores públicos y los representantes de las entidades cívicas o comunitarias dejen de ser parte de la organización que los eligió, automáticamente perderán su calidad de integrantes del Consejo Directivo del FOVIS y entrarán a reemplazarlos sus respectivos suplentes numéricos.

**ARTICULO NOVENO. DE LAS FUNCIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO:** Le corresponde:

- A. Formular la política general del fondo y establecer los proyectos y programas de vivienda de interés social acorde con los planes de desarrollo y de inversión del municipio, así mismo las directrices que se tracen por el Gobierno Nacional y Departamental.



- B. Estudiar y aprobar el presupuesto anual de ingresos y egresos del fondo, con sujeción a la normatividad vigente sobre la materia para su inclusión dentro del proyecto de presupuesto municipal.
- C. Emitir concepto previo favorable para la consecución de empréstitos con destino al fondo.
- D. Señalar la cuantía máxima, los plazos, los intereses, y las demás condiciones de los créditos que otorgue el fondo con desarrollo de sus objetivos y funciones.
- E. Autorizar la reducción de intereses, la ampliación de plazos, el otorgamiento de préstamos en condiciones especiales y en general, adoptar las medidas necesarias en caso de calamidad pública.
- F. Adoptar el reglamento de adjudicaciones y administración de créditos para las distintas líneas manejadas por la entidad.
- G. Evaluar el funcionamiento general del fondo y verificar su conformidad con la política adoptada.
- H. Darse su propio reglamento.
- I. Asistir al Gobierno Municipal en la solución de los problemas de vivienda de interés social y de mejoramientos de vivienda.
- J. Examinar las cuentas y aprobar anualmente o cuando lo estime conveniente el balance y los estados financieros del fondo.
- K. Emitir concepto previo favorable para la apertura de convocatorias en las cuales se otorguen subsidios de vivienda nueva, mejoramientos de vivienda, concesión de créditos para la construcción o mejoramiento de vivienda y los demás programas que adopte el fondo.
- L. Determinar la conveniencia de realizar directamente o contratar los estudios y la ejecución de proyectos, teniendo como parámetros la magnitud del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, el volumen de los recursos financieros disponibles para la inversión y la existencia de otros entes públicos o privados que desarrollen programas de vivienda de interés social en el municipio.
- M. Estudiar y autorizar al Gerente para la realización de operaciones de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y recuperación de ejidos para la construcción, mejoramiento, reubicación, rehabilitación de inquilinos, reajuste de tierras e integración inmobiliaria, en desarrollo de planes y programas de vivienda de interés social, cuya ejecución adelante el fondo directamente o en asocio con otras entidades públicas o privadas, legalmente autorizadas.
- N. Evaluar el funcionamiento general de la entidad y adoptar los correctivos tendientes a buscar la eficiencia y la eficacia en la prestación de los servicios del fondo.
- O. Aprobar previo análisis, las solicitudes por parte de la Gerencia de la entidad de vigencias futuras que se requieran para cumplir con el funcionamiento, planes y proyectos del Fondo de Vivienda.

**ARTÍCULO DÉCIMO. DE LAS REUNIONES:** El Consejo Directivo, se reunirá una vez cada trimestre en sesión ordinaria o cuando sea convocada por su presidente o por el Gerente.



**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. DE LA CITACIÓN DE REUNIONES:** Corresponde al secretario del Consejo Directivo del fondo, la comunicación de la convocatoria, que se hará por escrito a cada uno de los miembros de la Junta con anticipación no menor de tres (3) días a la fecha de la reunión y con indicación de los temas a tratar.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. DEL QUORUM DELIBERATORIO Y DECISORIO:** el Consejo Directivo, podrá deliberar con la asistencia de la mitad más uno de sus miembros y para tomar decisiones válidas, con el voto de la mayoría de los asistentes. Si la reunión no se efectúa por falta de quórum deliberatorio, se esperará una hora y se hará la reunión y tomarán decisiones con la presencia de una tercera parte de los miembros de la Junta.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. DE LA CALIDAD DE LOS MIEMBROS:** Los miembros del Consejo Directivo, aunque ejercen funciones públicas no adquieren por ese sólo hecho, la calidad de empleados públicos, ni tendrán derecho al reconocimiento y pago de honorarios.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. LAS DECISIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL CONSEJO DIRECTIVO:** Se denominan: Acuerdos, los cuales deberán llevar la firma de quien presida la reunión y del secretario de la misma.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. DE LAS ACTAS:** De las reuniones del Consejo Directivo, se levantarán actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma y que se harán constar en un libro de actas.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. DE LA NUMERACIÓN DE LOS ACUERDOS Y ACTAS:** Los Acuerdos se enumerarán sucesivamente, con indicación del día, mes y año en que se expiden y estarán bajo la custodia y responsabilidad del secretario del Consejo Directivo. De igual manera, se procederá en relación con las actas.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. DEL GERENTE DEL FONDO:** Hará las veces de Gerente del fondo, la persona nombrada por el Alcalde Municipal.

**PARÁGRAFO:** Para ser Gerente del fondo se debe acreditar título Profesional en arquitectura, Ingeniería Civil o Profesional en cualquier área Financiera Administrativa o de Derecho.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. DE LAS FUNCIONES DEL GERENTE DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE SABANETA:** Tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- A. Llevar la representación legal del fondo.
- B. Dirigir el funcionamiento de la entidad, bajo los principios de eficiencia, economía, equidad, justicia social y velar por el adecuado uso, mantenimiento y manejo de los bienes y recursos de la misma.
- C. Ejecutar las decisiones del Consejo Directivo, dictar los actos que le correspondan y realizar las actividades conducentes al cumplimiento de las funciones del fondo.



- D. Presentar para aprobación del Consejo Directivo, los programas y proyectos de vivienda de interés social y de mejoramientos de vivienda, y una vez aprobados, ordenar la ejecución y procurar por su evaluación y ajustes.
- E. Someter a consideración del Consejo Directivo, el presupuesto del fondo, las propuestas para abrir créditos y contra créditos y efectuar traslados presupuestales, así como el balance anual y los estados financieros.
- F. Ordenar los gastos con cargos al presupuesto, conforme a las disposiciones legales y fiscales que rigen para el Municipio y para la entidad según su objeto social.
- G. Constituir apoderados que representen al fondo en asuntos judiciales y extrajudiciales.
- H. Presentar al Consejo Directivo, informes generales periódicos y particulares, acerca de la marcha general del fondo.
- I. Dictar los actos, adjudicar y celebrar los contratos que requiere el fondo para su normal funcionamiento, de acuerdo con la normatividad aplicable.
- J. Adjudicar las viviendas o lotes con servicios, subsidios de vivienda, mejoramientos de vivienda y demás beneficios que otorgue el FOVIS a la comunidad.
- K. Realizar las gestiones necesarias para asegurar la ejecución de los planes, programas y proyectos en los que interviene en razón del objeto social de la entidad.
- L. Construir y hacer seguimiento al Plan de Acción, que permita el cumplimiento de los programas, las metas, indicadores y objetivos formulados en el Plan de Desarrollo del Municipio de Sabaneta.
- M. Dirigir las acciones necesarias para el cumplimiento de las normas y disposiciones que regulan los procedimientos, trámites administrativos y el ejercicio del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Sabaneta – FOVIS -.
- N. Ejercer el derecho de preferencia en los términos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021.
- O. Cumplir con las funciones contenidas en el Constitución, la ley, lo decretos, ordenanzas acuerdos, manuales de funciones, reglamentos internos de del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Sabaneta – FOVIS -
- P. Las demás que señale las disposiciones legales, el Consejo Directivo y todas aquellas funciones que se relacionen con la organización y funcionamiento del Fondo y que no estén expresamente atribuidas en otra autoridad.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. LOS ACTOS DEL GERENTE:** Los actos o decisiones del Gerente, se denominarán resoluciones, las que se enumerarán sucesivamente, con la indicación del día, mes y año en que se expidan: Su conservación y custodia estará a cargo del área jurídica del fondo.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO. DE LAS INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y RESPONSABILIDADES:** Los miembros del Consejo Directivo y el Gerente, se someterán al régimen de inhabilidades, incompatibilidades y responsabilidades señaladas o establecidas en las normas legales.



**CAPÍTULO IV**  
**DEL PATRIMONIO Y CONTROL FISCAL**

**ARTÍCULO DUODÉCIMO PRIMERO. DE SU INTEGRACIÓN:** El patrimonio del fondo estará integrado por los siguientes bienes:

- A. Hasta por el 5% de los Ingresos Corrientes de Libre Destinación Municipales previstos en el artículo 1° de la Ley 61 de 1936.
- B. El producto de la participación en la plusvalía, previsto en la Ley 388 de 1997 que fuera destinado por el Municipio a fines relacionados con vivienda de interés social.
- C. El producto de sus operaciones, incluyendo rendimientos financieros y utilidades.
- D. Las donaciones que reciba.
- E. Los bienes, muebles o inmuebles que adquiera a cualquier título.
- F. Los aportes, apropiaciones y traslados que le efectúen otras entidades públicas.
- G. Los recursos provenientes de organismos nacionales e internacionales que se consigan por cofinanciación.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO SEGUNDO. DEL CONTROL FISCAL:** Será ejercido por la Contraloría Municipal, conforme con las disposiciones que rigen para el Municipio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los dineros del fondo, deberán ser depositados en una entidad de crédito que satisfagan una rentabilidad y disponibilidad inmediata.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Municipio de Sabaneta, deberá girar al Fondo de Vivienda, los recursos aprobados por el Honorable Concejo Municipal, como presupuesto general para cada vigencia, conforme a las disposiciones de la Secretaría de Hacienda Municipal, sin que se afecte el funcionamiento de la Entidad.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El Gerente del fondo deberá elaborar anualmente, coincidiendo con el periodo que rige para el Municipio, el presupuesto del Fondo, en forma aparte, el cual será un capítulo del presupuesto municipal, y lo presentará a consideración del Consejo Directivo, antes de la iniciación del correspondiente periodo fiscal.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El fondo creará y llevará un sistema de contabilidad y de caja independiente del que existe para el Municipio.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La celebración de contratos o convenios que comprometan el patrimonio del fondo, requieren para su validez, que correspondan al desarrollo de un programa o proyecto específico, que haya sido previamente aprobado por el Consejo Directivo.



**CAPÍTULO V**  
**DEL RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE AL FONDO**

**ARTÍCULO DUODÉCIMO TERCERO:** Para llevar a cabo el desarrollo de su objeto, el fondo podrá celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

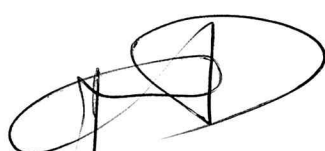
Los actos jurídicos que realice tendrán la naturaleza de actos administrativos.

Los contratos que celebre el fondo, se sujetarán a las disposiciones legales vigentes.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO CUARTO:** Facúltase al Consejo Directivo del Fondo, para reglamentar el presente Acuerdo Municipal, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su publicación.


**ARTÍCULO DUODÉCIMO QUINTO:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, especialmente el Acuerdo Municipal Número 31 de 1998, el Acuerdo Municipal Número 014 de 2008 y el Acuerdo Municipal Número 016 de 2018.

Dado en Sabaneta a los veintidós (22) días del mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025), después de haber sido discutido y aprobado en los dos debates legales, pasando el primer debate por la comisión primera en la fecha 17 de diciembre de dos mil veinticinco (2025) y segundo debate en plenaria en la fecha 22 de diciembre de dos mil veinticinco (2025), en sesión extraordinaria del mes de diciembre de 2025 del Concejo Municipal de Sabaneta.

  
**JUAN DAVID MONTOYA VASQUEZ**  
Presidente

  
**LUCAS RESTREPO JIMENEZ**  
Vicepresidente Primero

  
**JOSÉ DANIEL RESTREPO MONTOYA**  
Vicepresidente Segundo

  
**PAULA ANDREA FLOREZ PARRA.**  
Secretaria General (E).

**ALCALDÍA MUNICIPAL**

Sabaneta, 23 de Diciembre del 20 25

**PUBLIQUESE Y EJECUTESE**

En doble ejemplar remítase a la Gobernación de Antioquia para su revisión.

El Alcalde, 