



Decreto 413 de 2025 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 413 DE 2025

(Abril 03)

"Por el cual se modifican algunas disposiciones del Capítulo 1 y del Capítulo 7 del Título 1, así como se modifican disposiciones de la subsección 4, sección 1, Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relativo al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de Vivienda".

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 6 de la Ley 3 de 1991, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 1 de la Constitución Política consagra que Colombia es un Estado social de derecho, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

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

Que el artículo 5 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, define la solución de vivienda como *"el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro"*, y fija como una de las acciones conducentes para su obtención, el mejoramiento de vivienda.

Que el artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 1 de la Ley 1432 de 2011, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, adicionando parcialmente (Parágrafo 5) por el artículo 18 de la Ley 1537 de 2012, adicionado parcialmente (Parágrafo 6) por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, define al subsidio familiar de vivienda *"como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, de las señaladas en el artículo 5 de la Ley 3 de 1991, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establezca la ley y acorde a la respectiva disponibilidad presupuestal"*, Que el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 estableció que: *"El Gobierno nacional diseñará un plan para la efectiva*

implementación de una política de vivienda rural. A partir del año 2020 su formulación y ejecución estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por lo que será esa entidad la encargada de coordinar y liderar la ejecución de los proyectos de vivienda y mejoramiento de vivienda encaminados a la disminución del déficit habitacional rural."

Que el Parágrafo 1 del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 dispone que: "A partir del año 2020 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través del Fondo Nacional de Vivienda "Fonvivienda", administrará y ejecutará los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana y rural, en los términos del artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, así como los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda, tanto urbana como rural."

Que el Decreto 3571 de 2011, en su artículo 13 le atribuye al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio dentro de sus funciones, apoyar técnicamente al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), en los términos del Decreto-ley 555 de 2003 y brindar asistencia técnica para la formulación de proyectos de vivienda de interés social urbano y rural, a entidades territoriales y a las entidades relacionadas con el sector.

Que el Decreto 1341 de 2020 reglamentario del artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, estableció que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es responsable de formular y ejecutar políticas y programas para mejorar las condiciones de vivienda en zonas rurales de Colombia, con el objetivo de reducir la desigualdad habitacional y promover el desarrollo sostenible. Esto incluye la implementación de proyectos de vivienda rural, el acceso a subsidios de vivienda de interés social, y la mejora de infraestructura básica como agua potable y saneamiento, asegurando que las soluciones habitacionales sean adecuadas y adaptadas a las necesidades de las comunidades rurales.

Que el numeral 9 del artículo 3 del Decreto Ley 555 de 2003 estableció que el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA tiene la función de asignar subsidios familiares de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades, de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno nacional.

Que el numeral 9.2 del artículo 3 del Decreto Ley 555 de 2003 indicó que FONVIVIENDA desarrollará a través de entidades públicas o privadas entre otras, la actividad de coordinar a las entidades encargadas de otorgar la elegibilidad de los proyectos de vivienda de interés social, una vez seleccionadas por el Gobierno nacional, teniendo en cuenta los parámetros sobre elegibilidad que este establezca.

Que el numeral 9.3 del artículo 9 del Decreto 555 de 2003 establece como una de las obligaciones de Fonvivienda, desarrollar a través de entidades públicas o privadas, algunas actividades, como, realizar interventorías, supervisiones y auditorías para verificar la correcta ejecución de los subsidios familiares de vivienda.

Que el artículo 12 del Decreto Ley 555 de 2003 indicó que: "De acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico de Presupuesto, así como con las directrices y reglamentación del Consejo Directivo, el director ejecutivo podrá contratar total o parcialmente el manejo de los recursos y de los bienes del Fondo, mediante contratos de fiducia, encargo fiduciario, fondos fiduciarios, de mandato; convenios de administración y los demás negocios jurídicos que sean necesarios. Los costos en que se incurran para el manejo de los recursos y del patrimonio se podrán atender con cargo a las respectivas apropiaciones de inversión".

Que el parágrafo 6, del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, señala que "En los casos en los que se aplique el subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno nacional, las entidades territoriales y las Cajas de Compensación Familiar, en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, el Gobierno nacional por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, establecerá las condiciones especiales para autorizar la ejecución de las intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción que le apliquen a la intervención que se desarrolle, sin que sea necesaria la expedición de la respectiva licencia de construcción o acto de reconocimiento. Las autorizaciones deben estar conformes a lo previsto en el plan de ordenamiento territorial del municipio correspondiente."

Que el inciso segundo del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, prevé que el Gobierno nacional determinará la cuantía del subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, estipulando un trato preferencial a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres

de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Que el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 2079 de 2021 definió como uno de los objetivos de la ley *"Promover la armoniosa concurrencia, corresponsabilidad y articulación de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las entidades descentralizadas, los esquemas asociativos territoriales, áreas metropolitanas y las demás entidades otorgantes del subsidio familiar y las instancias y autoridades administrativas y de planificación del ordenamiento del territorio"*.

Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.1.1.2 numeral 2.6, establece la concurrencia del Subsidio Familiar de Vivienda, como *"el mecanismo mediante el cual el hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera concurrente permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda"*.

Que el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.1.1.2 numeral 2.11. definió como recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda. *"Son los recursos con que cuenta el hogar postulante, que sumados al subsidio permiten al hogar el cierre financiero para acceder a una solución de vivienda en cualquiera de sus modalidades. Estos recursos pueden estar representados en ahorro, en crédito aprobado por los otorgantes de crédito o por los aportes económicos solidarios de los hogares representados en dinero y/o en trabajo comunitario, cuando a ello hubiere lugar; también podrán estar representados en aportes efectuados por entidades del orden departamental o municipal, o en donaciones efectuadas por Organizaciones No Gubernamentales y por entidades nacionales o internacionales y cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda"*.

Que el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 2079 de 2021 establece que: *"Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, vivienda nueva que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas y su entorno garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad, equipamiento colectivo y espacio público en las zonas urbanas y rurales del país atendiendo los criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad."*

Que el numeral 6 del artículo 5 de la Ley 2079 de 2021 establece el principio de enfoque diferencial, definiendo que: *"las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características étnicas, socioculturales, demográficas, económicas y ecológicas de la población, y las particularidades de aquellas personas que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado"*, mandato que es concordante en materia rural con el artículo 64 Constitucional que permite medidas afirmativas para garantizar el acceso a la vivienda del campesinado y de los trabajadores agrarios.

Que el numeral 7 del artículo 5 de la Ley 2079 de 2021 establece la sostenibilidad como un principio de priorización. *"Se dará prioridad al desarrollo de viviendas de interés social que garanticen el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumplan con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible, de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. Asimismo, la vivienda social contribuirá al desarrollo bajo en carbono, a través de la formulación e implementación de medidas a nivel territorial y diferencial que promuevan territorios, ciudades, viviendas y comunidades más resilientes y sostenibles de acuerdo con el objetivo del Plan Integral de Gestión del Cambio Climático - PIGCCS del sector vivienda, ciudad y territorio, enmarcado en el artículo 3 de la Resolución 0431 de 2020"*.

Que mediante el Decreto 867 de 2019 se adicionó el Capítulo 7, al título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 definiendo un marco normativo para la implementación del Programa *"Casa Digna Vida Digna"*, de mejoramiento de vivienda y se adoptaron otras disposiciones.

Que el referido programa se configura para atender el déficit cualitativo habitacional urbano, haciéndose necesario ampliar su alcance a suelo rural, así como frente a las condiciones de su aplicación, tipos de intervención, topes del subsidio, entre otros.

Que en ese sentido se requiere el desarrollo de alternativas eficaces para mejorar las condiciones habitacionales de los hogares más

vulnerables, que, por su condición socioeconómica y ubicación geográfica, exigen el diseño de instrumentos que permitan una mejor focalización.

Que según los datos de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) publicada en mayo de 2024 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el año 2023, en el país existen 5,2 millones de hogares que se encuentran en déficit habitacional (28,9% del total nacional), del cual un 22,1% corresponde a déficit cualitativo.

Que las condiciones de la vivienda y acceso a servicios públicos hacen parte de las determinantes del Índice de Pobreza Multidimensional y se relacionan directamente con el bienestar de los individuos, por lo que el programa de mejoramiento de vivienda es fundamental para disminuir estos índices de pobreza y permite que los hogares superen privaciones relacionadas con la calidad de su vivienda.

Que según la medición realizada por el DANE en el 2023, se identificó que las regiones Pacífica, Orinoquía-Amazonía y Caribe son las que presentan una incidencia más alta en la privación de las condiciones de vivienda y acceso a servicios públicos y requieren acciones específicas para atender estas condiciones.

Que dada la prevalencia del déficit cualitativo en el país, el programa "*Casa Digna Vida Digna*" debe transitar hacia la incorporación de un enfoque integral en el desarrollo de la política pública en materia del subsidio familiar de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento tanto a nivel urbano como rural, actualizando los valores máximos de los subsidios familiares de vivienda a otorgar en función del tipo de mejoramiento, así como definiendo otros tipos de intervenciones asociadas a la adaptación al cambio climático y atendiendo las alternativas de sostenibilidad ambiental que se pueden aplicar en las intervenciones para impulsar la resiliencia climática en las viviendas.

Que de acuerdo con lo establecido en las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026, se contempla el diseño de asociaciones público-populares con el propósito de promover procesos de participación que visibilicen la realidad socioeconómica de las regiones. Este diseño busca fortalecer los procesos organizativos, integrándolos como parte de las soluciones habitacionales, y reconocer que, al consolidarse, estas organizaciones impulsan la economía popular y facilitan la implementación de procesos de economía circular. Aplicado a las soluciones habitacionales, esto contribuye significativamente a la reducción de la desigualdad y la exclusión.

En este marco el ajuste al programa de mejoramiento de vivienda se desarrollará bajo los objetivos de descentralizar la operación y las formas de financiamiento para la ejecución de soluciones de mejoramiento de vivienda en entornos urbanos y rurales del país, diversificar los actores vinculados al sector, dándole un rol protagónico a las organizaciones sociales y comunitarias en las soluciones del hábitat y fortalecer las dinámicas organizativas y las economías locales en los territorios.

Que se cumplieron las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y del artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. Modifíquese el literal C del numeral 1 del artículo [2.1.1.1.1.1.8](#) del Decreto [1077](#) de 2015, el cual quedará así:

"C) Mejoramiento de vivienda: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) salarios mínimos legales mensuales vigentes para intervenciones de tipo locativo, hasta diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes para servicios públicos, hasta veinticuatro (24) salarios mínimos legales mensuales vigentes para beneficio de reducción de la vulnerabilidad, hasta treinta y seis (36) salarios mínimos legales mensuales vigentes para intervenciones estructura/es, y hasta veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes para intervenciones de tipo modular".

ARTÍCULO 2. Modifíquese el parágrafo 4 del numeral 2 del artículo 2.1.1.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"PARÁGRAFO 4. Los valores del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el numeral 1 del presente artículo solo serán aplicables a los subsidios asignados en virtud de lo dispuesto en esta sección, de manera que no serán aplicables a otros procesos de asignación, como es el caso del Programa de Vivienda Gratuita (subsidio familiar de vivienda 100% en especie), Vivienda de Interés Prioritario para Ahoradores - V/PA, Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social, Semillero de Propietarios y Mejoramiento de Vivienda, los cuales se regirán por lo dispuesto en las secciones correspondientes de este decreto."

ARTÍCULO 3. Modifíquese el título o denominación del Capítulo 7 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"CAPÍTULO 7

SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO EN EL MARCO DEL PROGRAMA "MEJORAMIENTO DE VIVIENDA"

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.7.1. Aplicación. Lo dispuesto en el presente capítulo, incluye los valores máximos del subsidio familiar de vivienda, aplica a los procesos de asignación y ejecución del subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas y rurales en la modalidad de mejoramiento, a ser otorgado por FONVIVIENDA en el marco del Programa de mejoramiento integral de hábitat denominado "Mejoramiento de Vivienda", el cual profundiza en los enfoques diferencial, de género y territorial, bajo principios de participación, descentralización, progresividad, concurrencia y complementariedad, promoviendo la economía popular y la gestión comunitaria."

PARÁGRAFO: La asignación de los subsidios se hará de acuerdo con los montos del subsidio familiar de vivienda incorporados en el presupuesto de inversión del Fondo Nacional de Vivienda, las disponibilidades presupuestales existentes y lo contemplado tanto en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP), como en el Marco de Gasto de Mediano Plazo (MGMP) del sector vivienda.

ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.2. del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.7.2. Definición de los criterios para la focalización territorial del programa. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá a través de acto administrativo los criterios objetivos para la focalización del programa de mejoramiento en los diferentes tipos de gestión del mejoramiento, para los Departamentos, Municipios y/o Regiones, así como las modalidades de gestión en la que podrán participar los distintos actores, en los cuales se desarrollarán las intervenciones de que trata el presente capítulo."

ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.7.3. Operación del Programa. Para la ejecución de las intervenciones de que trata este capítulo, FONVIVIENDA podrá celebrar, en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil o podrá utilizar cualquiera de los ya existentes, para que en estos patrimonios autónomos se administren los recursos del subsidio, así como podrá celebrar convenios, contratos y/o cualquier negocio jurídico a través del cual podrá contratarse a la entidad encargada de la asistencia técnica, operación del programa, supervisión.

Los procesos operativos de asistencia técnica podrán desarrollarse en cualquiera de las modalidades de SFV de mejoramiento y podrán contratarse acorde a los lineamientos que se definan por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o FONVIVIENDA.

"PARÁGRAFO. La asistencia técnica se podrá contratar sin perjuicio del apoyo que preste el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el ámbito de sus funciones acorde a lo previsto en el Decreto ley 3571 de 2011 y el artículo 14 de Decreto 555 de 2003"

ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.4 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"**ARTÍCULO 2.1.1.7.4.** Modalidades de gestión del Programa de Mejoramiento de Vivienda. El programa podrá operar según las siguientes modalidades:

Modalidad I (gestión social): proyectos ejecutados directamente por una persona natural u organización social o comunitaria, o por maestros de obra, mediante acciones colectivas que activan la participación de actores locales y/o redes de economía popular. En el desarrollo de proyectos bajo esta modalidad, el MVCT podrá facilitar mediante estrategias de acompañamiento integral los procesos de apoyo con: a) la asistencia técnica, b) la estructuración del proyecto, c) apoyar la ejecución y d) la supervisión.

Modalidad II (gestión particular con alianza comunitaria): proyectos ejecutados por una persona natural o jurídica idónea con experiencia probada en la estructuración, financiación y ejecución de proyectos de construcción, quien vinculará de manera prioritaria a organizaciones o actores sociales y comunitarios, o maestros de obra, como gestores aliados. Se contemplan dentro de esta modalidad, las acciones de responsabilidad social empresarial. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio prestará asistencia técnica y hará la supervisión o intervención cuando aplique.

Modalidad III (gestión asociada): 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. El desarrollo de proyectos bajo esta modalidad implica por parte de Fonvivienda y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco de sus competencias, la puesta en marcha de estrategias de acompañamiento, asistencia técnica y supervisión.

Modalidad IV (gestión asociada pública): proyectos ejecutados de forma cofinanciada en alianzas con entidades territoriales u otras entidades públicas cuya naturaleza y/u objeto les permita desarrollar este tipo de proyectos, quienes participan con recursos de acuerdo con la categoría de cada municipio, distrito o departamento. El desarrollo de proyectos bajo esta modalidad implica por parte de FONVIVIENDA estrategias diferenciadas de acompañamiento y/o supervisión según las capacidades de cada entidad territorial para la estructuración y ejecución de los proyectos.

PARÁGRAFO. Las personas naturales o jurídicas cuya actividad principal esté vinculada a la cadena de producción, comercialización o distribución de insumos de construcción, como maestros de obra, Organizaciones Populares de Vivienda y otras que por su naturaleza permitan el desarrollo de mejoramiento de vivienda, podrán participar en las modalidades descritas en el presente artículo, para la ejecución de obras a escala local, conforme a la normatividad vigente.

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.5 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"**ARTÍCULO 2.1.1.7.5.** Beneficiarios del subsidio. Podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda, los hogares que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Ser propietarios del inmueble a mejorar, o demostrar posesión del mismo con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio, para lo cual, en el evento de haber suma de posesiones, será plenamente válido demostrarla en la forma establecida por el Código Civil Colombiano.

Cuando se trate de propietarios, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda.

Para acreditar la propiedad del inmueble el hogar deberá notificar en el formulario el número de folio de matrícula inmobiliaria, y FONVIVIENDA deberá realizar la consulta de datos básicos del inmueble en la plataforma de Ventanilla Única de Registro - VUR, en caso de que las entidades territoriales o los gestores comunitarios postulen los hogares estas podrán presentar la consulta del VUR.

Cuando se trate de poseedores, sobre el inmueble a mejorar no debe constar demanda de proceso reivindicatorio inscrita en contra de cualquiera de los miembros del hogar postulante, para lo cual debe consultarse en la Ventanilla Única de Registro VUR el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble cuando se cuente con el mismo, que se adjuntará a los documentos aportados por parte del hogar. La posesión ininterrumpida, pacífica y quieta del inmueble, en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil, podrá acreditarse conforme lo señalado por la jurisprudencia o a través de alguno de los siguientes documentos:

- a. Escrito que se entenderá suscrito bajo la gravedad del juramento, en el que declare que ejerce la posesión regular del bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término mínimo de cinco (5) años, y que sobre el bien inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.
- b. Los demás documentos que sirvan como medio de prueba para demostrar la posesión material en la forma establecida en el artículo 981 del Código Civil, ley 1183 de 2008 o las demás normas que hagan sus veces. Para estos efectos, se podrán aportar, entre otros: pago de impuestos, contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental.

Si los datos registrados en la plataforma de Ventanilla Única de Registro - VUR no coinciden con los datos técnicos y jurídicos del predio presentados en la postulación, se podrá realizar las consultas con las autoridades nacionales o territoriales correspondientes, para efectos de realizar las subsanaciones que se estimen pertinentes.

2. Contar con una clasificación de SISBÉN IV entre los grupos A, B y C, los subgrupos del Sisbén o el sistema que lo actualice serán definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en cada convocatoria, y deberán cumplir con las demás condiciones definidas para el Programa, con excepción de las comunidades étnicas que como alternativa deben estar reconocidos por el Ministerio del Interior.

PARÁGRAFO 1. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá en el manual operativo, los criterios de priorización para los potenciales beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en el presente artículo. Dentro de la priorización se incluirán, como mínimo, a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias, a las personas víctimas del conflicto armado interno, el enfoque diferencial étnico, personas en condición de discapacidad, grupo etario y enfoque de género.

PARÁGRAFO 2. Los hogares poseedores u ocupantes de una vivienda, que resulten beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda y cumplan los requisitos del presente decreto, podrán ser vinculados de manera prioritaria a los programas de titulación u otorgamiento de títulos de propiedad privada para la formalización de la propiedad adelantados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, siempre y cuando se verifique el cumplimiento de los requisitos señalados para tales efectos en las normas que regulen la materia.

PARÁGRAFO 3. En el caso de organizaciones jurídicas constituidas por firmantes del Acuerdo de Paz que hayan recibido bienes inmuebles por parte de la Agencia Nacional de Tierras o la Sociedad de Activos Especiales, dichas organizaciones, en calidad de propietarias del predio donde se ubiquen las viviendas, podrán solicitar al Fonvivienda el subsidio de mejoramiento de vivienda, en favor de sus asociados. Este beneficio estará condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto, adaptándose a las características de propiedad colectiva de los predios y respetando las normas aplicables en el marco de los procesos de reincorporación."

ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.7 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.7.7. Imposibilidad para postular al subsidio. No podrán postularse al subsidio de que trata este capítulo los hogares que sean propietarios o poseedores de una vivienda diferente a la que será objeto de intervención, ni aquellos que hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda efectivamente aplicado, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente fuera en la modalidad de mejoramiento o arrendamiento o en la modalidad de adquisición, siempre y cuando dicho subsidio haya sido aplicado al menos 10 años antes de la postulación al subsidio de mejoramiento de vivienda que trata el presente capítulo.

Estarán exentos de esta condición, quienes perdieron la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando no la hubieren recibido o esta resultare afectada o destruida por causas no imputables a ellos, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio resultare totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, por el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO. Podrán ser beneficiarios los hogares que tengan asignado y no aplicado un subsidio familiar de vivienda sin legalizar en la modalidad de mejoramiento, otorgado por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural en los términos del artículo 2.1.1.7.10 del presente Decreto."

ARTÍCULO 10. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.8 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.7.8. Condiciones de las intervenciones de mejoramiento. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de que trata este capítulo tiene por objeto mejorar las condiciones habitacionales y proveer condiciones adecuadas de espacio, servicios públicos, sanitarias y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios, a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras que disminuyan progresivamente la vulnerabilidad ante eventos naturales, mejoras locativas, soluciones de adaptación a la variabilidad climática y/o basadas en la naturaleza y soluciones modulares, que contemplen los siguientes enfoques:

a) Ambiental: Fomentar el uso eficiente de recursos por medio de acciones que promuevan intervenciones para la adaptación al cambio climático, a través de soluciones basadas en la naturaleza, la economía circular y utilización de materiales y/o usos de la región.

b) Territorial: Potenciar intervenciones que reconozcan las características sociales, culturales y económicas de cada territorio, y en donde se consideren las particularidades relacionadas con la accesibilidad, la disponibilidad de recursos y los riesgos asociados a factores ambientales y sociales.

c) Diferencial y género: Reconocer las prácticas culturales de los hogares promoviendo intervenciones que soporten el trabajo doméstico y de cuidado al interior de la vivienda, facilitando la independencia y seguridad de personas con necesidades especiales como personas mayores, niños, niñas y aquellas en condición de discapacidad.

PARÁGRAFO 1. Todo tipo de intervención de mejoramiento deberá contemplar los componentes: técnico, legal, ambiental, financiero y social.

PARÁGRAFO 2. Podrán realizarse en predios donde la entidad territorial certifique que los mismos: (i) no se encuentran en zonas de protección de los recursos naturales, (ii) no se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, (iii) cuentan con disponibilidad de servicios públicos para la zona urbana y acceso a una fuente de agua apta para el consumo humano o auto prestación de los servicios públicos para la zona rural, (iv) tienen acceso a sistemas formales o alternativos de disposición de aguas servidas o posibilidad de construcción de un sistema séptico y, (v) no se hallan en zonas de reserva de obra pública, espacio público o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, ni áreas no aptas para la localización de vivienda de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial o las normas

vigentes, y/o la actualización de estudios acorde con el tipo de intervención del mejoramiento."

ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.7.9. Categorización de las intervenciones. Las intervenciones sobre las viviendas donde se aplique el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de que trata el presente capítulo, se categorizarán de la siguiente manera:

Categoría mejoramiento	Tipo de intervención	Descripción
A	Locativo	Viviendas que solo requieren mejoras locativas y que no requieren licenciamiento. Se incluye cualquier intervención que tenga como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad, corrigiendo deficiencias constructivas y de materiales en pisos, paredes, acabados, cerramientos, mobiliario (sanitario y cocina), y en redes eléctricas, gas y/o hidrosanitarias, sin afectar la estructura portante, ni las características funcionales, formales y/o volumétricas de la vivienda. Además, se incluyen las adecuaciones que permitan el uso pleno de los espacios a personas con necesidades especiales de accesibilidad. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental. Vivienda que requiere intervención que provisione y/o mejore el acceso a agua y saneamiento básico que permita mejorar las redes y conexiones intradomiciliarias, almacenamiento y/o recolección de aguas lluvias, áreas de aseo, disposición, sustitución y/o actualización de aparatos sanitarios y otros asociados a la provisión de servicios públicos, así como las mejoras que permitan un uso eficiente de recursos o la instalación de esquemas no convencionales. Estas intervenciones no requerirán licenciamiento. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar intervenciones orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.
B	Servicios públicos	
C	Reducción de la vulnerabilidad	Viviendas que requieren mejoras de la calidad estructural mediante intervenciones que incorporen el uso de elementos locativos de refuerzo que integren los elementos locativos de refuerzo que integren los elementos estructurales existentes de la vivienda incluida la cubierta, así como las obras que permitan adaptar las viviendas a la variabilidad climática. Esta modalidad no requiere la expedición de licencias. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.
D	Estructural	Viviendas que requieren intervenciones orientadas a disminuir progresivamente la vulnerabilidad física de la vivienda frente a eventos de emergencia, construyendo y/o reforzando los elementos estructurales y no estructurales de la vivienda. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental. Viviendas que debido a las características espaciales, requieren ampliación o conformación de una unidad habitacional o de servicios, a través de módulos y/o construcción progresiva de los espacios que permitan mejorar la habitabilidad de la vivienda.
E	Modular	Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá los lineamientos y criterios para determinar los responsables de adelantar el diagnóstico que enmarque el inmueble en alguna de las anteriores categorías, los programas de titulación y formalización de la propiedad podrán ejecutarse de forma complementaria con cualquier tipo de mejoramiento a realizar.

Las categorías de intervención no serán excluyentes entre sí, por lo que pueden confluir en un mismo hogar beneficiario siempre que guarde concordancia con el presupuesto y el diagnóstico de la vivienda.

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, las intervenciones a las que hace referencia el presente artículo, siempre y cuando se desarrollen en el marco del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento, no requerirán licencia de construcción o acto de reconocimiento.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con lo dispuesto en los párrafos 1 y 2 del artículo 9 del Decreto 890 de 2017, no se requerirá de la obtención del permiso de vertimientos ni licencia de construcción para las intervenciones que se realicen en zona rural."

ARTÍCULO 12. Modifíquese el artículo 2.1.1.7.10 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2.1.1.7.10. *Valor del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento.* El valor del subsidio familiar de vivienda que otorgue FONVIVIENDA, con cargo a los recursos del Presupuesto General de la Nación en la modalidad de mejoramiento, será de hasta los siguientes valores:

Categoría	Tipo de intervención	Valor del subsidio familiar de vivienda en salarios mínimos legales mensuales vigentes	
		Urbano	Rural
A	Locativo	18	22
B	Servicios públicos	10	22
C	Reducción de vulnerabilidad	24	30
D	Estructural	36	36
E	Modular	22	22

El subsidio familiar de vivienda que asigne FONVIVIENDA en el marco de lo dispuesto en este capítulo podrá aplicarse de forma concurrente con subsidios otorgados por entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Asimismo, podrá aplicarse de manera complementaria con distintas fuentes de financiación públicas o privadas, créditos, con aportes o beneficios en especie otorgados por entidades del nivel nacional, departamental, municipal, entidades otorgantes del subsidio familiar o entidades privadas, así como aportes de la cooperación internacional o banca multilateral que promuevan la consecución del cierre financiero para el mejoramiento de la vivienda, o actividades que integren acciones relacionadas con medios de vida o procesos que preserven la seguridad alimentaria o los ecosistemas.

En todo caso, el subsidio solo podrá ser aplicado en viviendas cuyo precio no supere el límite establecido en las normas que regulen la materia para la vivienda de interés social, de acuerdo con el avalúo catastral cuando aplique o el valor que sea determinado y certificado por la entidad territorial. Tratándose de vivienda rural se tomará en cuenta un certificado expedido por la entidad territorial donde certifique que la vivienda rural no supera el valor tope definido por Gobierno nacional.

PARÁGRAFO 1. *El valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural para mejoramiento de vivienda podrá tener un incremento, por una sola vez, para cubrir el costo variable de transporte en zonas de difícil acceso entre uno (1) y ocho (8) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), los cuales deberán ser aprobados previamente por el interventor o supervisor bajo los criterios que defina el manual operativo.*

PARÁGRAFO 2. *El valor del subsidio familiar de vivienda será legalizado conforme al acto administrativo expedido por FONVIVIENDA.*

PARÁGRAFO 3. *En los casos donde se realice un mejoramiento de vivienda, en un hogar conformado por una o más personas en situación de discapacidad con afectación en la movilidad, se podrá hacer un incremento de hasta 2 SMMLV que serán usados exclusivamente para garantizar las condiciones de accesibilidad al medio físico y funcionalidad al interior de la vivienda.*

PARÁGRAFO 4. Tratándose de créditos para el mejoramiento de vivienda, el Fondo Nacional del Ahorro S.A podrá otorgarlos sin que se requiera la constitución de garantía hipotecaria.

ARTÍCULO 13. Modifíquese el numeral 2 del artículo [2.1.10.1.1.4.1](#) del Decreto [1077](#) de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO [2.1.10.1.1.4.1](#). Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural. El monto del subsidio familiar de vivienda rural que otorgue cualquier entidad otorgante, distinta a una Caja de Compensación Familiar, se determinará en función de la modalidad de asignación, así:

1. Vivienda nueva en especie o en dinero: El monto del subsidio familiar de vivienda rural que se asigne para vivienda nueva será hasta por el monto establecido en el programa de subsidio familiar de vivienda 100% en especie, establecido en los artículos [2.1.1.2.1.4.6](#) y [2.1.1.2.2.2](#) del presente decreto.

2. Mejoramiento de vivienda: Para la modalidad de mejoramiento de vivienda rural, el monto del subsidio será el establecido en el artículo [2.1.1.7.10](#).

Las erogaciones que se generen por la asignación de los subsidios familiares de vivienda rural estarán condicionadas a las disponibilidades presupuestales existentes tanto en el Marco Fiscal de Mediano Plazo y el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector vivienda."

ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo [2.1.1.7.14](#) del Decreto [1077](#) de 2015, el cual quedará así:

"ARTÍCULO [2.1.1.7.14](#). Legalización del subsidio familiar de vivienda. El subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo se entenderá legalizado para FONVIVIENDA, con el certificado de existencia y habitabilidad de la obra de mejoramiento, suscrito por quien para el efecto determine FONVIVIENDA o el patrimonio autónomo correspondiente."

ARTÍCULO 15. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, modifica los artículos [2.1.1.1.1.8](#); [2.1.1.7.1](#); [2.1.1.7.2](#); [2.1.1.7.3](#); [2.1.1.7.4](#); [2.1.1.7.5](#); [2.1.1.7.7](#); [2.1.1.7.8](#); [2.1.1.7.9](#); [2.1.1.7.10](#); [2.1.10.1.1.4.1](#); [2.1.1.7.14](#) y, modifica el Capítulo 7 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto [1077](#) de 2015.

PÚBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los 03 días del mes de abril de 2025

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

(FDO.) GUSTAVO PETRO URREGO

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,

GERMÁN ÁVILA PLAZAS

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

Fecha y hora de creación: 2026-02-02 06:34:04