

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO 0585 DE 2025

28 MAY 2025

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

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, el artículo 6° de la Ley 3 de 1991, artículo 58 y 59 Ley 489 de 1998, artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, los artículos 4° y 255 de Ley 2079 de 2021 este último modificado por el artículo 300 de la Ley 2294 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, estableciendo que el Estado es quien fija las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promueve planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los programas de vivienda.

Que el inciso 1° del artículo 44 de la Ley 9° de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, define como Viviendas de Interés Social *"aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda"*.

“Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural”

Que el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 define las Organizaciones Populares de Vivienda como *“aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria. (...) Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la Ley”*.

Que el artículo 5° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, determina como solución de vivienda *“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 (...)”*.

Que el inciso primero del artículo 6° de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1432 de 2011, define el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) *“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 presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley”*.

Que el inciso segundo ibidem establece que está en cabeza del Gobierno nacional la facultad de determinar 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, (...)”*.

Que el parágrafo 4° de la norma citada señala que: *“Los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita”*.

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 de acuerdo con el parágrafo 1° del artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, para el cumplimiento de las funciones asignadas a Fonvivienda en la normatividad vigente, se podrá acudir a la celebración de contratos de fiducia, con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Que el literal a) del numeral 2.5.1 del artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, establece la modalidad de adquisición de vivienda nueva permitiendo la posibilidad de construcción de viviendas con recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, a través del

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

sistema de autoconstrucción o autogestión y mediante la participación activa de la comunidad.

Que el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019, adicionado por el artículo 300 de la Ley 2294 de 2023, dispuso el traslado de competencias en materia de vivienda rural del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en virtud de lo cual fue expedido el Decreto 1341 de 2020, modificado por el Decreto 1247 de 2022, el cual, adicionó el título 10 a la parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en relación con la Política Pública de Vivienda Rural.

Que la política de vivienda y hábitat planteada en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 *"Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, adoptado mediante la Ley 2294 de 2023, está centrada en garantizar el acceso a una vivienda adecuada, digna y asequible para la población colombiana; para lo cual, existen estrategias que involucran procesos de autogestión de vivienda en colaboración con organizaciones sociales y comunitarias, tanto en suelo urbano como en suelo rural.

Que de acuerdo con las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 *"Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, en el eje de transformación 5, titulado *"Convergencia Regional"*, a través del catalizador 3 *"Territorios más humanos: hábitat integral"*, el Gobierno nacional implementará *"la participación de la comunidad y saberes populares en la política integral de hábitat"*, lo cual implica el cumplimiento del artículo 38 de la Constitución Política, esto es, garantizar el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.

Que existen otro tipo de organizaciones y comunidades legalmente constituidas, facultadas para operar programas de vivienda con la respectiva acreditación de capacidad técnica, compuestas por hogares susceptibles de ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda del que trata el presente decreto.

Que de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), a partir de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV 2023), para el 2023, el 28,9% de los hogares colombianos vivían en déficit habitacional (5,15 millones), de los cuales, 1,21 millones de hogares (6,8%) presentaban déficit cuantitativo; mientras que 3,94 millones de hogares (22,1%) presentaban deficiencias cualitativas. Los hogares en déficit habitacional en 2023 (5,15 millones) se distribuían casi equitativamente tanto en áreas urbanas (2,7 millones) como rurales (2,4 millones).

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.4.1.3 del Decreto 1470 de 2024, por medio del cual se reglamenta el programa Barrios de paz, se estableció en uno de sus componentes que: *"(...) se deben fortalecer procesos sociales relacionados con la autogestión, la autoconstrucción o la ayuda mutua, la construcción de memoria colectiva y el intercambio de saberes entendidas como políticas que permitan reconocer al poblador del territorio intervenido como dinamizador y actor principal, para que con un enfoque holístico y participativo, se logre atender las necesidades inmediatas de infraestructura y vivienda y, al mismo tiempo, fortalecer la cohesión social y el empoderamiento comunitario, asegurando la viabilidad a largo plazo de las intervenciones realizadas"*.

“Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural”

Que para incidir en los espacios de democracia, es necesario fortalecer el rol de las organizaciones comunitarias en la producción de sus soluciones habitacionales, fomentar la cocreación del hábitat con el fin de generar procesos de apropiación y sentido de pertenencia que aporten de manera efectiva a la generación de paz en los territorios.

Que el inciso final del artículo 4 de la Ley 2079 de 2021, adicionado por el artículo 297 de la Ley 2294 de 2023, establece que: *“La política de vivienda y hábitat, a cargo del Gobierno nacional, incluirá un enfoque diferencial que reconozca las condiciones socio económicas y culturales de los pueblos indígenas, de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales, palenqueras, campesinas y de grupos poblacionales específicos, especialmente de la población víctima del conflicto armado, incluyendo para esta última, el diseño de estrategias encaminadas a superar las barreras para la utilización de subsidios no aplicados en vigencias anteriores.”*

Que de acuerdo con lo definido en el numeral 6 del artículo 5 de la Ley 2079 de 2021, principio de enfoque diferencial, *“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.”*

Que la Ley 2294 de 2023 mediante la cual se adopta el Plan Nacional de Desarrollo señaló en el artículo 302 que: *“El Gobierno Nacional, por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, definirá condiciones especiales para la construcción de la vivienda diferencial, que incluye la vivienda de interés cultural, que permitan e incentiven el uso de materiales y sistemas alternativos fundamentados en las características locales, regionales, geográficas, culturales e históricas de la región o sector del territorio”.*

Que en la Ley 2294 de 2023 mediante la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026, se estableció la posibilidad para que otras entidades del Estado puedan transferir a título gratuito bienes inmuebles para garantizar el derecho a la vivienda digna de los colombianos en condiciones socioeconómicas vulnerables.

Que de acuerdo con lo expuesto, se hace necesario reglamentar las condiciones para la ejecución de un programa de autogestión de vivienda de interés social en cuyo esquema de operación se identifiquen y prioricen los hogares bajo criterios de desarrollo humano, víctimas de conflicto armado, pobreza multidimensional, acceso a servicios públicos, tipo de vivienda, con enfoques diferenciales y de género que promuevan los principios de no discriminación en el acceso equitativo a las oportunidades de beneficio social, reducción de la desigualdad económica, la marginalidad política y exclusión social.

Que se cumplieron con 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,

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

DECRETA:

Artículo 1. Adiciónese el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual, quedará así:

TÍTULO 13
PROGRAMA DE AUTOGESTIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NUEVA
URBANA Y RURAL

CAPÍTULO 1
GENERALIDADES

Artículo 2.1.13.1.1. Ámbito de aplicación. Lo dispuesto en el presente título aplica al proceso de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda para la construcción de vivienda de interés social nueva a través de las modalidades de autoconstrucción y construcción delegada, aplicable a suelo urbano y rural, otorgado por Fonvivienda a los hogares que pertenezcan a organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas y de manera concurrente por otras entidades otorgantes del subsidio.

Artículo 2.1.13.1.2. Definiciones. Para los efectos del presente título, se establecen las siguientes definiciones:

- 1. Autogestión.** Se entiende por autogestión el desarrollo de proyectos de vivienda urbana y/o rural que, dando cumplimiento a las normas aplicables, sean gestionados con la participación comunitaria o directamente por los hogares o mediante procesos asociativos, desde la estructuración del proyecto hasta su culminación, con la finalidad de que los hogares que pertenezcan a organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas tales como los organismos de acción comunal previstos en la Ley 2166 de 2021 y/o la que la modifique o sustituya; Organizaciones Populares de Vivienda de acuerdo con el artículo 2.1.6.1.1. y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y/o la que la modifique o sustituya; las Cooperativas de Vivienda; organizaciones de maestros de obra, organizaciones de recicladores de oficio, entre otros, sean beneficiarios del Subsidio Familiar y que contribuyan directamente con su trabajo en la construcción de sus viviendas; incluyendo la gestión de los recursos, del conocimiento, el acompañamiento social y técnico a las intervenciones, así como otros procesos de participación de la comunidad.

La autogestión se desarrollará bajo dos modalidades: autoconstrucción y construcción delegada:

Autoconstrucción. Es la modalidad susceptible de aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda para la generación de una unidad de vivienda con la participación e iniciativa comunitaria a través de sus aportes para las actividades de la obra, el cual contará con acompañamiento técnico en la gestión y ejecución de estas, generando un trabajo colaborativo que promueva la apropiación, cohesión social y solidaridad entre las partes.

“Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural”

El aporte de las comunidades y/o u hogares beneficiarios podrá darse en dinero, en especie, entre otros. Cuando el aporte sea dado en mano de obra se podrá articular en forma de cuadrillas, mingas o grupos de trabajo organizados por un coordinador.

Construcción delegada. Se entiende por construcción delegada, la forma mediante la cual, una organización legalmente constituida se asocia con un tercero idóneo para la estructuración de un proyecto en todas sus etapas, para el desarrollo de proyectos de vivienda que permitan su desarrollo, en un lote de su propiedad o en sana posesión.

2. **Organización y/o comunidad.** Conjunto de hogares organizados mediante cualquier instrumento asociativo de origen comunitario legalmente constituido, tales como los organismos de acción comunal previstos en la Ley 2166 de 2021 y/o la que la modifique o sustituya; Organizaciones Populares de Vivienda de acuerdo con el artículo 2.1.6.1.1. y siguientes del Decreto 1077 de 2015 y/o la que la modifique o sustituya; las Cooperativas de Vivienda; organizaciones de maestros de obra, organizaciones de recicladores de oficio, entre otros.

La organización y/o comunidad será quien postule a los hogares potencialmente beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda del programa de Autogestión.

3. **Manual Operativo.** Documento técnico que establece las condiciones de ejecución, incluyendo las funciones y obligaciones de los actores en el ciclo del programa y los aspectos técnicos, administrativos y jurídicos del proyecto.
4. **Prestador de asistencia técnica.** Es la persona o personas naturales o jurídicas contratada(s) por Fonvivienda o quien sea designado como administrador de los recursos del programa, para que, a través de un equipo profesional brinde asistencia técnica para el fortalecimiento de la organización, alistamiento y viabilización del proyecto, como una estrategia de gestión comunitaria de hábitat, incluyendo los componentes de estructuración del proyecto, diseño y construcción de las viviendas, así como en las dimensiones sociales, administrativas, jurídicas, de gestión y financieras del proyecto, teniendo en consideración postulados como: fortalecimiento de la economía popular, diagnóstico con enfoque territorial y fortalecimiento de la construcción progresiva. En algunos casos el prestador de asistencia técnica podrá realizar las funciones de supervisor técnico señaladas en la Ley 400 del 1997 y/o la que la modifique o sustituya.

El prestador de asistencia técnica aplica para las dos modalidades de autogestión. Como supervisor técnico, el prestador de asistencia técnica deberá verificar el cumplimiento de las condiciones definidas en el manual operativo del programa.

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

CAPÍTULO 2 AUTOCONSTRUCCIÓN

Artículo 2.1.13.2.1. Funcionamiento general. En este esquema el desarrollo de las viviendas estará a cargo de la organización popular de vivienda, asociación, junta o Cooperativa de Vivienda, entre otras, en calidad de operador de construcción, quien, organizará la comunidad para que, aportando su mano de obra, construyan las viviendas, bajo el acompañamiento del prestador de asistencia técnica en todas las fases de la obra. Adicionalmente, deberá contar con una interventoría, de conformidad con las normas que regulan la materia, quien se encargará de revisar y aprobar avances y ejecución de las obras.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de un manual operativo, determinará el funcionamiento de la modalidad de autoconstrucción en sus diferentes fases y la relación entre los distintos actores involucrados en el programa.

Artículo 2.1.13.2.2. Operador de construcción. En esta modalidad, el operador de construcción se refiere a la organización y/o comunidad legalmente constituida, que cuenta con la capacidad técnica para gestionar la construcción de las viviendas, en función del número de hogares postulados, de acuerdo con el mecanismo de postulación definido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, quién establecerá las condiciones para evaluar la capacidad técnica.

Parágrafo. En los casos en que, por circunstancias asociadas al orden público, por las condiciones de dispersión de las comunidades o, por dificultades de acceso, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio prestará asistencia técnica y podrá gestionar la formación a las organizaciones y/o comunidades, orientadas al desarrollo de las obras.

El proceso formativo también podrá ser realizado por el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, la Escuela Superior de Administración Pública ESAP y/o por las entidades públicas y privadas que tengan competencia en la materia.

CAPÍTULO 3 CONSTRUCCIÓN DELEGADA

Artículo 2.1.13.3.1. Funcionamiento general. En esta modalidad la ejecución de las viviendas estará a cargo de un ejecutor idóneo, entendido como la persona natural o jurídica contratada por la organización y/o comunidad para que construya las viviendas cumpliendo los criterios establecidos para la ejecución en el marco del programa. La ejecución de esta modalidad contará con un interventor.

En esta modalidad, no existirá ningún tipo de relación contractual entre el ejecutor y el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda y/o el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ni de quien sea designado como administrador de los recursos del programa. La relación contractual será entre la organización y/o comunidad organizada y el ejecutor, quien será seleccionado por la primera.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del respectivo manual operativo, determinará el funcionamiento de la modalidad de construcción delegada y la relación entre los distintos actores involucrados en el programa.

“Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural”

Parágrafo. A través de esta modalidad, se podrán desarrollar viviendas multifamiliares en altura cuando aplique, cumpliendo con las normas de construcción y destinación del suelo vigentes, así como con las disposiciones urbanísticas y arquitectónicas establecidas en los instrumentos de Ordenamiento Territorial. Para la ejecución de este tipo de proyectos, la organización deberá asegurar el cierre financiero correspondiente, garantizando la viabilidad económica y sostenibilidad del proyecto.

CAPÍTULO 4

GENERALIDADES DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN EL PROGRAMA DE AUTOGESTIÓN

Artículo 2.1.13.4.1. Valor del Subsidio Familiar de Vivienda. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda en dinero que el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda asigne a cada hogar en el marco del programa de autogestión y que será destinado a la construcción de la vivienda de interés social en zona urbana o rural, será de hasta setenta (70) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).

Parágrafo 1. Adicional al valor del Subsidio Familiar de Vivienda señalado en el presente artículo, el Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda podrá financiar, de acuerdo con la disponibilidad de recursos, el valor de los costos operativos definidos en el manual operativo del programa, los cuales, no harán parte del valor definido como Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 2. Aplicará el desembolso parcial del valor del subsidio por hitos verificables de actividades ejecutadas, de conformidad con las condiciones que serán definidas en el Manual Operativo del programa.

Artículo 2.1.13.4.2. Valor diferencial del Subsidio Familiar de Vivienda. El valor del Subsidio Familiar de Vivienda destinado a la construcción de vivienda de interés social en suelo urbano o rural podrá incrementarse por una sola vez, para cubrir el costo variable de transporte en zonas de difícil acceso.

Dependiendo de la modalidad del programa, este incremento por concepto de transporte deberá ser solicitado y justificado por la organización y/o comunidad de acuerdo con el costo variable de transporte, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de accesibilidad al predio donde se ejecutará el Subsidio Familiar de Vivienda. Este valor oscilará entre uno (1) y hasta veinte (20) SMMLV adicionales y deberá contar con el aval del prestador de asistencia técnica previa aprobación del interventor.

Para la zona rural en los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Guaviare, Vaupés y Guainía, el incremento descrito en el inciso anterior podrá ser superior sin exceder los cien (100) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV).

Artículo 2.1.13.4.3. Postulación al programa. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá el mecanismo de postulación al programa, el cual, estará dirigido a las organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas que cumplan con las condiciones establecidas para el programa.

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

En el mecanismo de postulación que se defina se deberán determinar las condiciones particulares en cada paso de la ejecución de las diferentes modalidades.

Parágrafo. En todo caso, los hogares que se postulen a través de las organizaciones y/o comunidades deberán cumplir con los requisitos normativos para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda. El Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda asignará los subsidios a los hogares de acuerdo con la disponibilidad de recursos.

Artículo 2.1.13.4.4. Focalización del programa. La focalización de beneficiarios del programa se encuentra dirigida a los hogares que se vinculen o hagan parte de organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas, que cumplan con las condiciones establecidas para aplicar al presente programa.

Parágrafo 1. En aquellas zonas donde no existan organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas o existiendo, no estén interesadas en participar en el programa, las Entidades Territoriales de manera excepcional podrán llevar a cabo la postulación de los hogares, siempre y cuando, asuman el compromiso de promover la creación de organizaciones para que sean estas quienes continúen con el desarrollo del programa. En todo caso, la Entidad Territorial solo será un facilitador en la postulación al Programa.

Artículo 2.1.13.4.5. Número de hogares participantes. El número de hogares postulados a través de la organización y/o comunidad en el marco del presente programa, no podrá ser inferior a diez (10). En el mecanismo de postulación que se defina por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se indicará la cantidad máxima de hogares que podrán ser postulados de conformidad con los recursos disponibles.

Artículo 2.1.13.4.6. Postulación de hogares. La postulación de los hogares estará a cargo de la organización y/o comunidad legalmente constituida, quien será la encargada de recopilar la información de los hogares postulados y de realizar el cargue de la misma en la plataforma habilitada por Fonvivienda para tal fin.

Parágrafo. Excepcionalmente, la postulación de los hogares estará a cargo de las Entidades Territoriales, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.1.13.4.4.

Artículo 2.1.13.4.7. Condiciones y requisitos de los hogares. Podrán ser beneficiarios del programa, los hogares que cumplan con las siguientes condiciones y requisitos:

1. Pertenecer a la organización y/o comunidad legalmente constituida y postularse a través de ella. Excepcionalmente, la postulación de los hogares estará a cargo de las Entidades Territoriales, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.1.13.4.4.
2. Ser propietario o poseedor en el territorio nacional de un inmueble ubicado en zona rural o urbana donde se aspire realizar la intervención. La acreditación de la sana posesión deberá ser de mínimo cinco (5) años. El hogar no debe ser propietario ni poseedor de otro inmueble en el territorio nacional.
3. No haber sido beneficiario de un Subsidio Familiar de Vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo que el lote donde pretende ejecutar la vivienda hubiese sido recibido con ocasión de un Subsidio Familiar de Vivienda en Especie. Adicionalmente, tampoco aplicará la presente restricción a quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o ésta haya resultado afectada o

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

- destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
4. No haber sido beneficiario a cualquier título de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
 5. Todos los hogares deberán estar clasificados dentro de los grupos del SISBÉN IV, o el instrumento que haga sus veces, según determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante acto administrativo, con excepción de las comunidades étnicas que como alternativa deben estar reconocidas por el Ministerio del Interior.

Parágrafo 1. Tratándose de predios de propiedad colectiva, los hogares postulados deberán adjuntar la respectiva resolución de constitución del territorio colectivo y la autorización de la autoridad competente. Cuando se trate de inmuebles localizados dentro de los territorios colectivos de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, indígenas y otros, se deberá adjuntar el documento de titulación expedido por la entidad competente, así como el acto administrativo que certifique a la comunidad, expedido por el Ministerio del Interior.

Parágrafo 2. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá establecer mediante acto administrativo, los criterios de priorización para los potenciales beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en el presente artículo. Dentro de la priorización se podrán incluir, entre otras, a las personas víctimas del conflicto armado interno, el enfoque diferencial étnico, personas en condición de discapacidad, grupo etario y enfoque de género y las demás que se dispongan en el marco de la política de vivienda nacional.

Parágrafo 3. Se entiende por hogar la definición indicada en el numeral 2.4 del artículo 2.1.1.1.1.1.1 y en el numeral 6 del artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 2.1.13.4.8. Habilitación de los hogares. Una vez se surta el proceso de focalización y postulación, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por medio de la Subdirección del Subsidio Familiar de Vivienda y la Subdirección de Subsidios y Ejecución de Vivienda Rural verificará el cumplimiento de los requisitos de los hogares y los habilitará para iniciar las etapas tendientes a la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda por parte de Fonvivienda.

Parágrafo 1. La habilitación para iniciar las etapas tendientes a la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda no será inferior a diez (10) hogares.

Parágrafo 2. En los eventos donde existan convenios con entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda, para que éstas adjudiquen de manera complementaria

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

en especie el predio donde se pretenda ejecutar el programa de autogestión, se deberán seguir los mismos criterios de focalización y postulación.

Artículo 2.1.13.4.9. Vigencia del Subsidio. La vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda del que trata el presente título será de doce (12) meses. La entidad otorgante, a través de su representante legal, podrá prorrogar esta vigencia por medio de acto administrativo. El inicio de la vigencia del subsidio será definido en cada mecanismo de postulación. Dicho acto administrativo deberá contar con respaldo presupuestal.

Artículo 2.1.13.4.10. Legalización del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda del que trata el presente título se entenderá legalizado para Fonvivienda, con el documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y el certificado de existencia y habitabilidad de la vivienda, emitido por quien la Entidad defina al momento de ejecutar el programa.

En el evento que no sea posible la legalización del Subsidio Familiar de Vivienda, se podrán aplicar las disposiciones legales sobre restitución del subsidio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 por el cual se modifica el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, o la norma que la sustituya o modifique.

CAPÍTULO 5

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 2.1.13.5.1. Lineamientos. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio diseñará los lineamientos técnicos, jurídicos y sociales necesarios para la estructuración, ejecución, seguimiento y evaluación del programa, de acuerdo con los objetivos de planeación y metas a cargo de dicha entidad.

Artículo 2.1.13.5.2. Responsabilidades de los actores. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá las condiciones, instrumentos y roles de cada actor en el marco de la operación del programa, los cuales, se relacionarán en el Manual Operativo correspondiente.

Artículo 2.1.13.5.3. Presupuesto del programa. Los recursos que destine el Gobierno nacional para la asignación de los subsidios familiares de vivienda en el programa de autogestión y los costos operativos de los que trata el parágrafo 1 del artículo 2.1.13.4.1, serán apropiados en el Presupuesto General de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda o quien haga sus veces, y serán asignados con cargo a su presupuesto de inversión. Esta asignación deberá estar sujeta a la disponibilidad de apropiaciones existente tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Artículo 2.1.13.5.4. Operación del programa. Para la ejecución del programa, Fonvivienda de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1469 de 2011, podrá celebrar en condición de fideicomitente, un contrato de fiducia mercantil para que el patrimonio autónomo que se constituya administre los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Así mismo, cuando por razones de conveniencia, eficiencia y debida diligencia en la gestión fiscal de los recursos asignados al programa, se identifiquen mecanismos alternos para la ejecución y administración de los recursos, se podrán implementar siempre y cuando estén autorizados legalmente.

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

Artículo 2.1.13.5.5. Participación de terceros. Las entidades públicas o terceros podrán participar en el programa a través de aportes en dinero, en especie, asistencia técnica, jurídica y/o acompañamiento social.

Parágrafo 1. Las entidades territoriales y/o las organizaciones sociales, que cuenten con suelo habilitado para desarrollo de programas de autogestión se podrán asociar con otras entidades para postular hogares para el acceso al subsidio desarrollado en este Decreto, para lo cual, deberán aportar convenio donde se acredite que se realizará la adjudicación individual del predio sobre el cual se pretende desarrollar el programa a cada uno de los hogares que sean beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda del programa de autogestión. El ministerio reglamentará las condiciones de participación.

Parágrafo 2. El Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, podrá suscribir convenios con entidades territoriales y demás entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda, en los casos en que se desee ejecutar el programa de autogestión desarrollado en el presente título en predios de propiedad de estos y que deseen adjudicarlos a favor de los hogares que sean beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 3. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, definirá en conjunto con las agencias del Estado, la metodología para que bienes inmuebles y/o lotes de su propiedad se puedan identificar, sanear y transferir para inversión social en vivienda.

Artículo 2.1.13.5.6. Vivienda diferencial. El programa de autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural podrá ser aplicable en la construcción de viviendas diferenciales en las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada, de conformidad con las condiciones que para el efecto defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de acuerdo con los lineamientos y criterios establecidos en el artículo 302 de la Ley 2294 de 2023 - Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 y su reglamentación.

Artículo 2.1.13.5.7. Concurrencia y complementariedad. Los hogares beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda podrán aplicarlo de manera complementaria y concurrente con otros subsidios otorgados por entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, destinados a facilitar el acceso a una solución de vivienda, con los cuales se podrán asumir los demás costos directos e indirectos del proyecto que se requieran para la construcción de la solución habitacional.

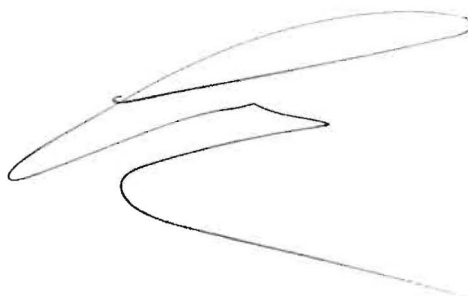
Parágrafo. En desarrollo de la función otorgada por la Ley 432 de 1998 en su artículo 3, literal d y el artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 modificado por el artículo 48 de la Ley 2079 de 2021, el Fondo Nacional del Ahorro S.A podrá adelantar programas de crédito con personas jurídicas y actores del sector de la economía popular para operaciones que acompañen la ejecución de soluciones de vivienda de interés social en el marco de los programas de vivienda establecidos por el Gobierno nacional en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. Para estas operaciones se podrán aceptar garantías idóneas y suficientes tales como hipoteca, avales, garantías personales, mobiliarias, entre otras, siempre y cuando respalden la obligación.

Lo anterior sin perjuicio del análisis de riesgo que deba hacer el Fondo Nacional del Ahorro S.A. para este tipo de operaciones considerando que los mismos provienen de recursos del Gobierno nacional.

"Por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural"

Artículo 2.1.13.5.8. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE **28 MAY 2025**
Dado en Bogotá, D.C., a los



EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,



GERMAN ÁVILA PLAZAS

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,



HELGA MARÍA RIVAS ARDILA