



## MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

**DECRETO NÚMERO**

**DE 2025**

"Por el cual se modifican los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.1.4.1.2, 2.1.1.1.1.6.1.7, 2.1.1.1.1.6.1.11, 2.1.1.7.9, 2.1.1.8.1, 2.1.10.1.2.2.2 y, 2.1.10.1.2.3.2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

### EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, así como lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 3 de 1991, el artículo 25 de la Ley 1469 de 2011, artículos 1, 3, 47 y 48 Ley 2079 de 2021, el artículo 2.1.1.1.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, y

### CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Colombia, en su artículo 51, establece el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna, delegando al Estado la fijación de las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y la promoción de planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas de vivienda.

Que las Cajas de Compensación Familiar están sometidas a la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia del Subsidio Familiar de conformidad con lo señalado en el artículo 3º de la Ley 25 de 1981, concordante con lo dispuesto en el artículo 3º del Decreto Ley 2150 de 1992, artículo 24 de la Ley 789 de 2002 y artículo 1 del Decreto 2595 de 2012.

Que el artículo 39 de la Ley 21 de 1982 define las cajas de compensación familiar como: "(...) *personas jurídicas de derecho privado sin ánimo de lucro, organizadas como corporaciones en la forma prevista en el Código Civil, cumplen funciones de seguridad social y se hallan sometidas al control y vigilancia del Estado en la forma establecida por la ley.*"

Que el literal c del artículo 2º de la Ley 3ª de 1991 estableció que las Cajas de Compensación Familiar conforman el Subsistema de Financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Que el artículo 63 de la Ley 633 de 2000, indica que: "*El Fondo obligatorio para Vivienda de Interés Social, Fovis, estará constituido por los aportes y sus rendimientos,*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*que al mismo haga la correspondiente Caja de Compensación Familiar, los cuales continuarán administrados directamente por las Cajas en forma autónoma en sus etapas de postulación, calificación, asignación y pago (...)."*

Que la Ley 3° de 1991, por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, establece los mecanismos para la asignación de subsidios de vivienda y fija la participación de diversas entidades en la política de vivienda, incluyendo a las Cajas de Compensación Familiar como actores fundamentales en la canalización de recursos para el otorgamiento de subsidios familiares de vivienda.

Que el artículo 1 de la Ley 2079 de 2021 dispone que la política estatal está dirigida a diseñar y adoptar normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formule y ejecute la política habitacional urbana y rural en el país.

El artículo 4 de la Ley 2079 de 2021 traza directrices para que las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos, acciones y la participación de la sociedad civil, organismos nacionales e internacionales, a partir de un trabajo mancomunado e intersectorial se logre la satisfacción del derecho a una vivienda digna.

Que esta Ley además establece que el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, diseñará los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para la asesoría e implementación de programas y proyectos habitacionales que contemplen de manera integral la producción de vivienda en las modalidades de adquisición, de vivienda, construcción de vivienda de interés social y prioritaria, mejoramiento de vivienda y entornos rurales dignos.

Que adicionalmente en el artículo 47 de la Ley 2079 de 2021 modifica el literal c) del artículo 2 de la ley 3 de 1991, modificado por el artículo 25 de la ley 1469 de 2011 y se reafirma que las Cajas de Compensación Familiar conforman el Subsistema de Financiación dentro del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, y como integrante de este sistema debe actuar de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

Que es función del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2 del Decreto 3571 de 2011, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política del Gobierno nacional en materia de vivienda, desarrollo urbano y territorial, lo que incluye la reglamentación de los aspectos que permitan la adecuada operación de los diferentes actores del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Que la experiencia en la aplicación de la normativa vigente ha puesto de manifiesto la necesidad de precisar y unificar criterios respecto a la gestión, administración, asignación y desembolso de los recursos del subsidio familiar de vivienda por parte de las Cajas de Compensación Familiar, así como de establecer mecanismos que garanticen la transparencia y la eficiencia en el uso de dichos recursos en beneficio de la población afiliada a las Cajas de Compensación Familiar.

Que el literal c del artículo 2° de la Ley 3ª de 1991 estableció que las Cajas de Compensación Familiar conforman el Subsistema de Financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Es así, como las Cajas de Compensación Familiar han cumplido y cumplen un rol crucial en el desarrollo de la política habitacional del país, se han integrado como agentes activos de los programas de vivienda promovidos por el Gobierno nacional.

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

Que en aplicación del principio de igualdad material contenido en el artículo 13 de la Constitución Política, se hace necesario efectuar ajustes a los mecanismos y procedimientos establecidos para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda a través de las Cajas de Compensación Familiar con el fin de que los mismos tengan consistencia con aquellos dispuestos para los casos en que la asignación se realiza directamente por el Gobierno nacional.

Que en virtud de lo anterior, revisado el ordenamiento jurídico que en la actualidad reglamenta las Cajas de Compensación Familiar, el funcionamiento del Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) y, con el propósito de optimizar la intervención de las Cajas de Compensación Familiar en la política de vivienda, se hace necesario reglamentar aspectos específicos relacionados con su operación, la focalización de los subsidios, la complementariedad con otros programas y el seguimiento a la ejecución de los proyectos, con el fin de contribuir al cierre de la brecha habitacional y al cumplimiento de la meta de vivienda digna para todos los colombianos.

Que los parágrafos 1º y 2º del artículo 9 del Decreto 890 de 2017 establecen una excepción a la exigencia de permiso de vertimientos y de licencia de construcción para determinadas intervenciones que se ejecuten en zona rural con recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda otorgados por entidades del orden nacional o territorial, por lo que se hace necesario precisar el alcance de dicha excepción, delimitando su aplicación exclusivamente a los subsidios concedidos directamente por tales entidades públicas, a fin de evitar interpretaciones extensivas no previstas por la norma.

Que, en ese sentido, resulta procedente aclarar que las intervenciones adelantadas por las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos que administran se sujetan al régimen general de licenciamiento previsto en la normativa vigente, salvo aquellas actuaciones que, por disposición expresa, no requieran licencia, garantizando con ello la seguridad jurídica, la correcta aplicación del régimen urbanístico y la coherencia con lo establecido en el Decreto 890 de 2017.

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,

#### **DECRETA:**

**Artículo 1.** Modifíquese los numerales 2.5.3, 2.5.4 y 2.15 del artículo 2.1.1.1.1.1.2 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances.** Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

**2.1 Vivienda de Interés Social (VIS).** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

**2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).** Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**2.3. Subsidio Familiar de Vivienda.** El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante del mismo, que por regla general se otorga por una sola vez al beneficiario conforme a las condiciones de cada modalidad, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social o a una vivienda diferente a la de interés social cuando se trate de la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de entidades territoriales.

**2.4. Hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.** Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos.

**2.5. Soluciones de vivienda.** Se entiende por solución de vivienda el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, de asoleación y ventilación natural acordes al entorno donde se ubica, servicios públicos y calidad de estructura, cuyas características redunden en el bienestar de sus ocupantes; o el conjunto de operaciones para iniciar el proceso y obtenerlas en el futuro, guardando las condiciones descritas. El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección se podrá aplicar en las siguientes soluciones de vivienda:

**2.5.1. Adquisición de vivienda nueva.** Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

Esta modalidad de subsidio también podrá ser aplicada para la adquisición de unidades de vivienda que hayan sido objeto de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra o sobre las que se haya aplicado el subsidio en dicha modalidad y que hayan sido nuevas al momento de su ingreso o aplicación al respectivo programa o subsidio de arrendamiento.

También se considerará como adquisición de vivienda nueva:

a) El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad representada en sistemas de autoconstrucción o autogestión que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.

b) El proceso para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, en aquellos que hagan parte del área metropolitana, o en los de propiedad de la Nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo.

**2.5.2. Adquisición de vivienda usada.** Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda usada, entendiéndose por esta aquella que ya ha sido habitada y cuya edificación contó con una licencia de construcción o que haya aplicado lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 y su desarrollo reglamentario. En el evento en que la edificación se haya construido sin licencia de construcción, deberá contar con el acto de reconocimiento de edificaciones del que trata la Ley 1848 de 2017 y los artículos

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

2.2.6.4.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.

En todo caso, el Ministerio establecerá las condiciones para prestar asistencia técnica a los interesados en adquirir vivienda usada, cuando se apliquen recursos de Fonvivienda.

**2.5.3. Construcción en sitio propio.** *Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad o posesión, que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa.*

*Cuando se trate de propietarios, el título de propiedad del lote de terreno debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante.*

*Cuando se trate de poseedores, se considerará la posesión material y pública del predio por un término no menor a cinco (5) años. La posesión deberá ser quieta, pacífica e ininterrumpida, en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil, y sobre el inmueble no debe constar demanda de proceso reivindicatorio. La entidad otorgante definirá en sus manuales operativos o reglamentos internos los medios de prueba idóneos para acreditar dicha calidad.*

*Para acceder a los recursos del subsidio familiar de vivienda, los esquemas de construcción en sitio propio deben resultar en una vivienda cuyo valor sea inferior o igual al precio máximo de la vivienda de interés social.*

*Esta modalidad de subsidio también podrá otorgarse a hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.*

*Esta modalidad de subsidio podrá aplicarse en barrios susceptibles de ser legalizados para lo cual deberá verificarse que las viviendas no se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.*

**2.5.4. Mejoramiento de vivienda.** *Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias, de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios. Las intervenciones de tipo estructural o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas, cubiertas, pisos, reforzamiento estructural y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de la solución habitacional, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.*

*Las intervenciones podrán realizarse en barrios susceptibles de ser legalizados, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo, siempre y cuando se hubiese iniciado el proceso de legalización, ya sea de oficio o por solicitud de los interesados. Cada programa establecerá las condiciones para certificar su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, los esquemas de cofinanciación y los certificados que sean necesarios por parte de las autoridades*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*correspondientes. En todo caso, los barrios deben contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y las viviendas no pueden encontrarse ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.*

*En aquellos casos en que la vivienda se encuentre construida totalmente en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio, previa validación técnica de la entidad otorgante del subsidio. Cuando la utilización de materiales provisionales sea parcial, podrá aplicarse la modalidad de mejoramiento previo concepto técnico favorable de la entidad otorgante.*

*Esta modalidad de subsidio podrá beneficiar a propietarios, a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio, o a ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación en los términos del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005.*

*Para el caso 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, el hogar deberá notificar el número de folio de matrícula inmobiliaria y la entidad otorgante deberá realizar la consulta en la Ventanilla Única de Registro (VUR) o en el sistema que haga sus veces.*

*Cuando se trate de poseedores, sobre el inmueble a mejorar no debe constar demanda de proceso reivindicatorio. La posesión deberá ser ininterrumpida, pacífica y quieta, en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil. El cumplimiento de los requisitos de posesión y los mecanismos para su acreditación serán reglamentados por la entidad otorgante del subsidio.*

*El valor del subsidio de mejoramiento de vivienda podrá estar representado, en todo o en parte, en materiales de construcción.*

**Parágrafo 1.** *Las intervenciones de mejoramiento de vivienda que se ejecuten con recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, y que se clasifiquen como reparaciones locativas, mantenimiento o aquellas que no afecten la estructura, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 1166 de 2025, no requerirán licencia de construcción. Las entidades otorgantes verificarán que las intervenciones se ajusten a las excepciones de licenciamiento previstas en la normativa nacional vigente.*

**2.5.5 Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra.** *Es la modalidad que permite al beneficiario cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento en el marco de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre todo tipo de viviendas, nuevas o usadas, siempre y cuando el canon de arrendamiento no supere el 1% del precio máximo establecido para la vivienda de interés social. Cuando al momento de la postulación al subsidio de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, la vivienda exceda el precio límite de la Vivienda de Interés Social, sobre la misma no podrá aplicarse posteriormente el subsidio de adquisición.*

*Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre una vivienda nueva, el hogar podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición para vivienda nueva destinado a la compra de la misma unidad, una vez terminada la etapa de arrendamiento. En cualquier caso, la valorización de la vivienda no podrá superar el quince por ciento*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*(15%) nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición. No obstante lo anterior, cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre viviendas cuyo precio supere el máximo establecido para la vivienda de interés social, sobre la misma no podrá aplicarse posteriormente el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición ni la cobertura a la tasa de interés.*

*Cuando esta modalidad de subsidio sea aplicada sobre viviendas nuevas y se haya pactado la opción de compra sobre las mismas y el hogar decida no hacer uso de dicha opción, este no podrá aplicar al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición dentro del año siguiente a la terminación de la etapa de arrendamiento.*

*Esta modalidad de subsidio se puede aplicar de manera concurrente con el subsidio otorgado por distintas entidades otorgantes, que se encuentren dirigidos a financiar la tenencia de la vivienda en alquiler.*

**2.6 Concurrencia del Subsidio Familiar de Vivienda.** *Es 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.*

**2.7. Oferentes de soluciones de vivienda.** *Es la persona natural o jurídica, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria o la entidad territorial, que puede construir o no directamente la solución de vivienda, dispone de la misma en el mercado y está legalmente habilitado para establecer el vínculo jurídico directo con los hogares beneficiarios del subsidio familiar, que se concreta en las soluciones para adquisición, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.*

**2.8. Elegibilidad.** *La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, la entidad evaluadora emite concepto favorable de viabilidad a las modalidades de aplicación del subsidio familiar de vivienda cuyo desarrollo no requiera la expedición de licencias. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo-resistencia. Para las modalidades que impliquen desarrollos que requieran licencias, la elegibilidad se entenderá dada por la expedición de las mismas y la radicación de los permisos de ventas para unidades nuevas.*

**2.9. Lote urbanizado.** *Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.*

**2.10. Postulación.** *Es la solicitud individual por parte de un hogar, suscrita por todos los miembros mayores de edad, con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de las modalidades definidas en la ley o en la presente sección.*

**2.11. 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*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*cualquier otro mecanismo que le permita complementar los recursos necesarios para acceder a la vivienda.*

**2.12. Otorgantes de crédito.** *Para efectos de la asignación del subsidio entre los postulantes seleccionados según el procedimiento que se establece en esta sección, se considerarán aceptables las cartas de aprobación de crédito complementario expedidas por los establecimientos de crédito, las cooperativas de ahorro y crédito, las cooperativas multiactivas e integrales con sección de ahorro y crédito, las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos Mutuos de Inversión, los Fondos de Empleados y el Fondo Nacional de Ahorro y las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.*

*También podrán determinarse como aceptables por parte de las entidades otorgantes del subsidio, las cartas de aprobación de crédito complementario emitidas por entidades distintas a las señaladas en el inciso anterior, o las relacionadas con distintos esquemas de financiación para que los hogares postulantes preseleccionados acrediten la existencia del crédito complementario requerido para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social. En todo caso, sólo podrán otorgar crédito para vivienda de interés social, las instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado.*

**2.13. Carta de aprobación.** *Se entiende por carta de aprobación de crédito complementario, para los efectos de esta sección, la comunicación formal emitida por los otorgantes de crédito en la que se refleja el resultado favorable del análisis de riesgo crediticio del solicitante o solicitantes, como mínimo, en aquellos aspectos atinentes a su capacidad de endeudamiento, nivel de endeudamiento actual, comportamiento crediticio, hábitos de pago y confirmación de referencias. Dicho documento adicionalmente deberá contener la información de los solicitantes y las características y condiciones de la operación considerada y sólo podrá ser emitido por instituciones sometidas al control, vigilancia e intervención del Estado. También serán válidas las cartas de aprobación de operaciones de leasing habitacional expedidas por las entidades autorizadas para realizar dicha actividad.*

**2.14. Organizaciones Populares de Vivienda.** *Son aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados, por sistemas de autogestión o participación comunitaria. Sus afiliados o asociados participan directamente, mediante aportes en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de estas dos modalidades.*

*Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria, aquellos en los cuales el plan de construcción, adecuación o mejoramiento se desarrolla con la participación de todos los afiliados, administrativa, técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada.*

**2.15. Procesos de Acompañamiento Social.** *Es el conjunto de mecanismos que promueven la inclusión social y la vinculación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda con los procesos necesarios para la provisión de soluciones de vivienda. Este componente permite la generación de sentido de pertenencia, participación ciudadana y contribuye a la consolidación de la cohesión social. En la etapa de postulación los procesos de acompañamiento social pueden estar asociados al conocimiento de las necesidades de los potenciales beneficiarios, y la realización de acciones de educación e inclusión financiera y la promoción de mecanismos para facilitar el cierre financiero por parte de los hogares.*



"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**Parágrafo 1.** Para efectos del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, al que hace referencia la sección 2.1.1.3.1 del presente decreto, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, también será hogar objeto del Subsidio Familiar de Vivienda el que se encuentre conformado por una persona, o por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, la postulación se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea del caso.

**Parágrafo 2.** Las Cajas de Compensación Familiar de Vivienda, utilizando los recursos FOVIS, deberán formular e implementar mecanismos de educación financiera, dirigidos a interesados en subsidios y créditos de adquisición o mejoramiento de vivienda, que garanticen el acceso a información clara, suficiente y pertinente para la toma de decisiones financieras responsables. Dicho componente de educación financiera deberá, como mínimo, incluir información y formación práctica sobre:

- Planeación del presupuesto familiar, incluyendo ingresos, gastos, ahorro y fondo de emergencias.
- Manejo de deuda y prevención del sobreendeudamiento.
- Sistemas de amortización de crédito en UVR y Pesos, y su impacto en el valor de las cuotas y el saldo de capital del crédito.
- Mecanismos de ahorro y formación de patrimonio, incluyendo instrumentos financieros formales.
- Disponibilidad y requisitos de programas de subsidios ofertados por la respectiva Caja de Compensación Familiar, el Gobierno Nacional y las Entidades Territoriales.
- Derechos y deberes del consumidor financiero, así como rutas de atención y mecanismos de protección.
- Uso de herramientas digitales y seguridad financiera en línea, para el acceso confiable a productos y servicios."

**Artículo 2.** Modifíquese el artículo 2.1.1.1.1.8 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.8. Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano.** El monto del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana se determinará de la siguiente manera:

1. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda que otorgue el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, se determinará teniendo en cuenta la metodología del SISBÉN vigente o el sistema que lo actualice. Se considera el equivalente en el sistema de información SISBEN o el sistema que lo actualice a la asignación del subsidio familiar de vivienda para cada modalidad, así:

a) Adquisición de Vivienda nueva o usada: El valor corresponderá, como máximo, a veintidós (22) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

b) Construcción en sitio propio: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

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

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*beneficio de reducción de la vulnerabilidad, hasta treinta y seis (36) salarios mínimos legales mensuales vigentes para intervenciones estructurales, y hasta veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes para intervenciones de tipo modular.*

*d) Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra: El valor corresponderá, como máximo, a cero puntos seis (0.6) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes por cada canon mensual de arrendamiento hasta por veinticuatro (24) meses.*

*En todo caso, la asignación del subsidio en el marco de lo dispuesto en esta sección estará sujeta a la disponibilidad de recursos en el Presupuesto General de la Nación a través del Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda o quien haga sus veces. La apropiación de estos recursos deberá guardar concordancia con la disponibilidad fiscal establecida tanto en el Marco de Gasto de Mediano Plazo del sector, como en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.*

*2. El monto del Subsidio Familiar de Vivienda que otorguen las Cajas de Compensación Familiar, con cargo a recursos parafiscales, se determinará teniendo en cuenta los ingresos mensuales del hogar, en SMMLV, y la modalidad de asignación del SFV, de acuerdo con lo establecido a continuación:*

*a) Adquisición de vivienda nueva y/o usada: El valor del Subsidio Familiar de Vivienda no podrá superar el definido en la siguiente tabla:*

Ingresos del Hogar en salarios mínimos legales mensuales vigentes		Valor del Subsidio en salarios mínimos legales mensuales vigentes
Desde	Hasta	
0	2	30
>2	4	20

*b) Construcción en sitio propio: El valor corresponderá, como máximo, a dieciocho (18) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.*

*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 estructurales, y hasta veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes para intervenciones de tipo modular.*

*d) Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra: El valor corresponderá, como máximo, a cero puntos seis (0.6) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes por cada canon mensual de arrendamiento hasta por veinticuatro (24) meses.*

*Las Cajas de Compensación Familiar podrán otorgar subsidios de arrendamiento temporal, para lo cual definirán a través de sus Consejos Directivos el monto del respectivo FOVIS que destinarán para tal efecto, así como el valor del subsidio a asignar y el tiempo del mismo, los cuales en todo caso no podrán ser superiores al límite establecido en este literal. Para la postulación al subsidio de arrendamiento temporal los beneficiarios deberán acreditar el cumplimiento de las condiciones aplicables a los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, establecidas en el presente decreto.*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**Parágrafo 1º.** *El Puntaje SISBEN Rural, aplica para el caso de hogares que cuentan actualmente con puntaje del SISBEN Rural pero que presentan sus postulaciones para una unidad de vivienda ubicada en una zona urbana conforme a la normatividad definida en la presente sección.*

**Parágrafo 2º.** *Si un hogar postulante al subsidio que otorga el Gobierno Nacional, teniendo ingresos inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, presenta puntaje SISBEN superior a 34.5, el valor del subsidio asignado será de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre y cuando el puntaje SISBEN no supere los cincuenta (50) puntos.*

**Parágrafo 3º.** *En el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, el SFV urbano en las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio será hasta de veintidós (22) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, sin perjuicio del puntaje del SISBEN y de los ingresos de los hogares postulantes, que en todo caso deberán ser inferiores a cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.*

**Parágrafo 4º.** *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 de los demás programas contemplados en el presente decreto, los cuales se regirán por lo dispuesto en las secciones correspondientes de este decreto.*

**Parágrafo 5º.** *Las Cajas de Compensación Familiar podrán aumentar el valor del subsidio familiar de vivienda en todas sus modalidades que hayan asignado, que se encuentran vigentes y pendientes de aplicar, sin que en ningún caso superen los valores establecidos para cada modalidad en el numeral 2 del presente artículo. Para efectos del desembolso e independientemente de la fecha de asignación del subsidio, su cuantía podrá ser calculada con base en el valor del salario mínimo mensual legal vigente del momento en que se realice el aumento señalado. El ajuste del valor adicional y actualización del valor del subsidio familiar de vivienda con respecto al establecido en el numeral 2 del presente artículo, operará siempre y cuando el hogar beneficiario del subsidio lo solicite y, al momento de la realización del ajuste, el hogar mantenga las condiciones establecidas para ser beneficiario del subsidio, de acuerdo con la verificación que realice la Caja de Compensación respectiva."*

**Artículo 3.** *Modifíquese el artículo 2.1.1.1.4.1.2 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

**"Artículo 2.1.1.1.4.1.2. Criterios para la calificación de las postulaciones.** *Una vez surtido el proceso de verificación de la información de que trata el artículo 2.1.1.1.4.1.1 de la presente sección, las entidades otorgantes del subsidio calificarán cada una de las postulaciones aceptables que conforman el Registro de Postulantes, esto es, aquellas que no se hubieren rechazado por falta de cumplimiento de los requisitos normativos o por inconsistencias y/o falsedad en la información.*

*Teniendo en cuenta que los aportes para la solución de vivienda que puede realizar un hogar se definen en función de su nivel de ingresos y del número de miembros del mismo, la calificación de las postulaciones se realizará de acuerdo con la ponderación de variables del ahorro previo y las condiciones socioeconómicas de los postulantes tal y como lo establece la Ley 3ª de 1991 en sus artículos 6º y 7º. Estas variables son las siguientes:*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

1. *Condiciones socioeconómicas de acuerdo con los puntajes del SISBÉN, que evidencien mayor nivel de pobreza, en el caso de postulantes que presenten carné o certificación municipal del puntaje SISBÉN.*

2. *Número de miembros del hogar.*

3. *Condiciones especiales de los miembros del hogar.*

4. *Ahorro previo.*

5. *Número de veces que el postulante ha participado en el proceso de asignación de subsidios, sin haber resultado beneficiario, siempre y cuando haya mantenido la inmovilización del ahorro mínimo pactado para la postulación.*

*Los puntajes a aplicar a cada una de las variables son los establecidos en el artículo siguiente.*

6. *Porcentaje de avance de obra. Para los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, se calificará la postulación únicamente si el proyecto de vivienda al que se postula el hogar registra un porcentaje de avance de obra igual o superior al 70%, debidamente certificado por el supervisor del contrato de obra.*

7. *Para los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar serán priorizados los hogares vinculados a organizaciones y/o comunidades legalmente constituidas.*

8. *Priorización por Sistemas Asociativos y Comunitarios. Para la asignación de los Subsidios Familiares de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar priorizarán las postulaciones de hogares que:*

*a) Estén vinculados a organizaciones o comunidades legalmente constituidas cuyo objeto incluya la gestión o desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.*

*b) Postulen a proyectos habitacionales en las modalidades de mejoramiento, construcción en sitio propio o adquisición de vivienda nueva, que sean desarrollados o promovidos mediante sistemas asociativos, comunitarios, o de autogestión y participación comunitaria debidamente acreditados ante la Caja.*

9. *Priorización a la Población en Proceso de Reincorporación. Las Cajas de Compensación Familiar priorizarán los hogares cuyos miembros se encuentren en el proceso de reincorporación y estén activos en las bases de datos a cargo de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN) o quien haga sus veces."*

**Artículo 4.** Modifíquese el artículo 2.1.1.1.6.1.7 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 2.1.1.1.6.1.7. Seguimiento y evaluación al Plan Anual de Ejecución de los Recursos del Fovis para el Subsidio Familiar de Vivienda.** La Superintendencia del Subsidio Familiar, conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, realizará trimestralmente la evaluación y el seguimiento del cumplimiento del Plan Anual de Ejecución de los recursos del Fovis para el Subsidio

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*Familiar de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con los procedimientos de control y evaluación establecidos para el efecto."*

**Artículo 5.** Modifíquese el literal g del numeral 2 del artículo 2.1.1.1.1.6.1.11 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"ARTÍCULO 2.1.1.1.1.6.1.11. Recursos para promoción de oferta.** Las Cajas de Compensación Familiar podrán destinar hasta el cuarenta (40%) por ciento de la proyección total de los recaudos de aporte del FOVIS destinados al Subsidio Familiar de Vivienda, incluyendo los rendimientos y reintegros por renunciaciones y vencimientos, para desarrollar el conjunto de actividades de qué trata el artículo 2.1.1.1.1.6.1.10 de la presente sección, según la normativa vigente sobre la materia.

*El Consejo Directivo de la respectiva Caja de Compensación Familiar aprobará el uso de los recursos de promoción de oferta de vivienda de interés social, señalando, en el acuerdo correspondiente, los siguientes aspectos y adjuntando los respectivos documentos:*

*1. Para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social:*

*a) El nombre del proyecto y las modalidades de solución de vivienda que el mismo contemple.*

*b) El número de soluciones contempladas en el proyecto, el valor de venta de las mismas, el área por unidad de construcción, la disponibilidad de servicios públicos y el número y fecha de licencia de construcción.*

*c) El plazo de ejecución del proyecto con su respectivo cronograma.*

*d) El monto de los recursos aprobados.*

*e) Las fechas de desembolso de los recursos.*

*f) Las fechas de reintegro de los recursos.*

*g) El presupuesto y flujo de caja del proyecto.*

*2. Para el otorgamiento de créditos hipotecarios y microcréditos para la adquisición de vivienda de interés social por parte de los afiliados de la respectiva Caja:*

*a) La proyección del plan anual de ejecución.*

*b) Monto total de los recursos aprobados que se destinarán para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social.*

*c) El valor individual de los créditos hipotecarios y los microcréditos para adquisición de vivienda de interés social.*

*d) Los sistemas de amortización que se apliquen.*

*e) Las tasas de interés que se aplicarán según el caso, acordes con la reglamentación vigente sobre la materia, identificando los puntos adicionales de margen de intermediación que les permita a las Cajas cubrir el costo de operación.*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*f) El plazo de financiación para cada caso.*

*g) Los requisitos y garantías que se requieran para la aplicación del crédito hipotecario y el microcrédito para adquisición de vivienda de interés social. Las cajas de compensación familiar también podrán a través de los recursos asignados en el Fondo para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, financiar las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías (FNG) que estén destinadas a amparar operaciones de crédito, crédito hipotecario o leasing habitacional, destinados a vivienda de interés social.*

*h) Las estrategias de recuperación de cartera, estudio de siniestralidad y cumplimiento de las condiciones y exigencias establecidas en la Ley 546 de 1999 y demás normas vigentes sobre la materia.*

*i) La implementación de procesos administrativos y operativos que permitan subrogar los recursos de promoción de oferta de los numerales 1, 3, y 4 del presente artículo en la colocación de créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social.*

*3. Para el otorgamiento de financiación a oferentes de proyectos y programas de vivienda de interés social para sus respectivos afiliados:*

*a) La proyección del plan anual de ejecución.*

*b) Monto total de los recursos aprobados que se destinarán para el otorgamiento de financiación de proyectos de vivienda de interés social.*

*c) Los requisitos y garantías que se requieren para la aplicación de los montos de financiación de los proyectos de vivienda de interés social.*

*d) Las estrategias de recuperación de cartera.*

*4. Para la adquisición de lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social:*

*a) Área total del lote.*

*b) El valor del lote a adquirir.*

*c) Ubicación y definición del lote.*

*d) Certificación emitida por la entidad territorial correspondiente en la que conste que el lote a adquirir no se encuentra ubicado en zona de alto riesgo no mitigable.*

*De encontrarse parte del terreno ubicado en zona de riesgo mitigable, deberá presentarse copia del respectivo plan de mitigación.*

*e) Certificado de libertad y tradición del lote con vigencia no superior a treinta (3) días calendario.*

*f) Disponibilidad de servicios públicos.*

*g) Monto de los recursos aprobados.*

*h) Las fechas de desembolso de los recursos.*

*i) Las fechas de reintegro de los recursos.*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

*5. Para destinar recursos en Programas Integrales de Renovación y Redensificación Urbana:*

- a) El nombre del proyecto que busque controlar la expansión urbana, reducir el consumo del suelo y apoyar la consolidación de estructura urbana.*
- b) El número de soluciones contempladas en el proyecto.*
- c) El plazo de ejecución del proyecto con su respectivo cronograma.*
- d) El monto de los recursos aprobados.*
- e) Las fechas de desembolso y reintegro de los recursos.*
- f) El presupuesto y flujo de caja del proyecto.*

**PARÁGRAFO 1.** *Las Cajas de Compensación Familiar que destinen recursos de promoción de oferta para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos a sus afiliados para adquisición de vivienda de interés social, deberán contar con los recursos humanos y tecnológicos necesarios para administrar los créditos hipotecarios y los microcréditos, o en su defecto, deberán contratar estos recursos con un tercero especializado, sin exceder el valor de los costos y gastos administrativos de que trata el artículo 2.1.1.1.6.2.4 de la presente sección o las normas que la modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan.*

**PARÁGRAFO 2.** *Las Cajas de Compensación Familiar serán responsables de la administración de los recursos del FOVIS destinados para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y para la adquisición de lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social.*

*Las Cajas serán igualmente responsables de la administración de los recursos del FOVIS destinados para el otorgamiento de crédito hipotecario y microcrédito para la adquisición de vivienda de interés social y para el otorgamiento de financiación de proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en la Ley 920 de 2004 y las normas que la reglamenten o modifiquen, en cuanto a la evaluación financiera y evaluación de los deudores, aprobación del crédito, cumplimiento de los requisitos, recaudo de cuotas y demás sumas, así como la recuperación de cartera.*

*Las Cajas de Compensación Familiar podrán promover la negociación de la cartera hipotecaria, transferir sus créditos, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradores de patrimonios autónomos o a otras entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que estas emitan títulos para ser colocados en el mercado.*

**PARÁGRAFO 3.** *La Superintendencia de Subsidio Familiar ejercerá en cualquier momento sus facultades de inspección, vigilancia y control sobre la utilización de los recursos de que trata este artículo, en los términos establecidos en el artículo 20 de la Ley 789 de 2002 o las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan."*

**Artículo 6.** *Modifíquese el parágrafo segundo y adiciónese el parágrafo tercero al artículo 2.1.1.7.9 del Capítulo 7 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**"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:

<b>Categoría mejoramiento</b>	<b>Tipo de intervención</b>	<b>Descripción</b>
<b>A</b>	<b>Locativo</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>B</b>	<b>Servicios públicos</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>C</b>	<b>Reducción de la vulnerabilidad</b>	<p>Viviendas que requieren mejoras de la calidad estructural mediante intervenciones que incorporen el uso de 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.</p>



"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

		<i>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.</i>
<b>D</b>	<b>Estructural</b>	<i>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.</i>  <i>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.</i>
<b>E</b>	<b>Modular</b>	<i>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.</i>  <i>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.</i>

*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 1º.** *De acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 6º del artículo 6º 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 2º.** *De conformidad con lo dispuesto en los parágrafos 1º y 2º del artículo 9 del Decreto 890 de 2017, únicamente estarán exceptuadas de la obtención del permiso de vertimientos y de la licencia de construcción las intervenciones que se ejecuten en zona rural con recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda otorgados por entidades del orden nacional o territorial, en los términos allí previstos.*

*En consecuencia, la excepción a la licencia de construcción contemplada en el citado decreto no será aplicable a las intervenciones adelantadas por las Cajas de Compensación Familiar, las cuales deberán sujetarse a las reglas de licenciamiento previstas en la normativa vigente, sin perjuicio de aquellas intervenciones que por disposición normativa no requieran licencia.*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**Parágrafo 3º.** *Las Cajas de Compensación Familiar se acogerán a las modalidades descritas dentro del presente artículo para la aplicación de los subsidios con cargo a los recursos que administran para esos fines."*

**Artículo 7.** Modifíquese el inciso primero y adiciónese el parágrafo quinto al artículo 2.1.1.8.1 del Capítulo 8 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 2.1.1.8.1 Aplicación.** *Lo estipulado en este Capítulo aplica para las nuevas postulaciones al subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición de vivienda nueva o usada, mejoramiento de vivienda y/o construcción en sitio propio otorgado por el Gobierno nacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces y la aplicación concurrente y complementaria de este, con los nuevos subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, y el subsidio de vivienda otorgado por la Caja de Vivienda Militar y de Policía.*

**Parágrafo 1º.** *También podrán aplicar a la concurrencia los beneficiarios que cuenten con subsidio asignado por alguna entidad otorgante y que se encuentre vigente y sin aplicar o que se haya autorizado el pago anticipado para la ejecución del proyecto sin que el subsidio haya sido legalizado a través de escritura pública.*

**Parágrafo 2º.** *Las disposiciones contenidas en este Capítulo, no aplican para el subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas de que trata la sub-subsección 1 de la Subsección 1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2 del presente Decreto, para el subsidio familiar de vivienda 100% en especie establecido en el Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 2, ni para el subsidio en modalidad de adquisición de vivienda nueva para los hogares afectados por desastres naturales, calamidad pública o emergencia, contemplado en el numeral 2.1 del artículo 2.1.1.1.8.1.2 de este Decreto.*

**Parágrafo 3º.** *Las condiciones para la operación de la concurrencia serán comunicadas a través de circular expedida por el Fondo Nacional de Vivienda..*

**Parágrafo 4º.** *El subsidio de vivienda otorgado por la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, se regirá por lo establecido en el Decreto Ley 353 de 1994, modificado por la Ley 973 de 2005, a su vez modificada por la Ley 1305 de 2009 y las reglamentaciones del Decreto 1070 de 2015 y las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.*

**Parágrafo 5º.** *La aplicación de los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar en concurrencia con los subsidios de que trata el presente Capítulo estará sujeta a la definición de condiciones y el número de cupos que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y/o el Fondo Nacional de Vivienda mediante acto administrativo."*

**Artículo 8.** Modifíquese el artículo 2.1.10.1.2.2.2 del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**"Artículo 2.1.10.1.2.2.2. Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.** El monto del Subsidio Familiar de Vivienda que otorguen las Cajas de Compensación Familiar, con cargo a recursos parafiscales, se determinará teniendo en cuenta la modalidad de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda Rural, de acuerdo con lo establecido a continuación:

**1. Vivienda nueva en especie:** para la modalidad de vivienda nueva en especie, el monto del subsidio corresponderá hasta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

Para los Departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.1.2.2.2. del Decreto 1077 de 2015, se establece como monto del subsidio hasta de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) para la modalidad de vivienda nueva en especie.

**2. Vivienda nueva en dinero:** Para la modalidad de subsidio Familiar de Vivienda Rural para la adquisición o construcción en sitio propio, el monto será hasta de (70 SMMLV).

**3. Mejoramiento de vivienda:** Para la modalidad de mejoramiento de vivienda rural, el valor del subsidio será determinado según el tipo de intervención y en los montos establecidos en el artículo 2.1.1.7.10 del presente Decreto. Adicionalmente, podrá aplicarse un incremento para cubrir el costo variable de transporte de materiales a zonas de difícil acceso, conforme a lo dispuesto en el párrafo 1 del citado artículo.

**Parágrafo 1º.** Para la modalidad de vivienda nueva en especie, el subsidio familiar de vivienda rural podrá incrementarse, por una única vez, en aquellos casos en que sea necesario aumentar el rubro de transporte de materiales hacia zonas rurales dispersas, considerando la distancia y las condiciones de accesibilidad, sin que exceda de ochenta y un (81) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) para los casos de vivienda nueva; y ciento veintiuno punto cinco (121,5) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) únicamente en los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Vaupés y Guainía, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.2.2.2. del Decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 2º.** Cuando se presente el incremento del Subsidio Familiar de Vivienda Rural derivado de la inclusión de un rubro de transporte asociado a una zona de difícil acceso, sobre este mayor valor no aplicará el 10% de contraprestación por parte del beneficiario, contemplado en el artículo 2.1.10.1.5.2.3 del presente Decreto.

Cuando se presente el incremento del Subsidio Familiar de Vivienda Rural derivado del costo de transporte previsto en el párrafo anterior, dicho valor deberá ser asumido por la Caja de Compensación Familiar, con cargo a los recursos del FOVIS, previa verificación de que el municipio se encuentre en una "zona de difícil acceso", de acuerdo con los términos que para el efecto determine el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**Parágrafo 3º.** *Las Cajas de Compensación Familiar podrán aumentar el valor del subsidio familiar de vivienda rural que hayan asignado, independiente de su modalidad, siempre y cuando se encuentren vigentes y pendientes de aplicar, y que en ningún caso superen los valores establecidos en el presente artículo.*

*Para efectos del desembolso e independientemente de la fecha de asignación del subsidio, su cuantía podrá ser calculada con base en el valor del salario mínimo mensual legal vigente del momento en que se realice el aumento señalado. El ajuste del valor adicional y actualización del valor del subsidio familiar de vivienda operará, siempre y cuando el hogar beneficiario del subsidio lo solicite y, al momento de la realización del ajuste, el hogar mantenga las condiciones establecidas para ser beneficiario del subsidio, de acuerdo con la verificación que realice la Caja de Compensación Familiar respectiva".*

**Artículo 9.** Modifíquese el artículo 2.1.10.1.2.3.2 del Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 2.1.10.1.2.3.2. Recursos provenientes de las contribuciones parafiscales para Fovis Rural.** *Los recursos provenientes de las contribuciones parafiscales serán, como mínimo, los equivalentes al porcentaje que representen los trabajadores afiliados con ingresos inferiores a 4 SMMLV que habiten en suelo rural, definido por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial e informado por cada Caja, sobre el total de afiliados de cada Caja de Compensación Familiar con ingresos inferiores a 4 SMLMV, aplicado a los recursos del Fondo del Subsidio Familiar (Fovis). El porcentaje mínimo de estos recursos, para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural, será establecido en el mes de enero de cada año, en la misma resolución a la que hace referencia el artículo 2.1.1.1.6.1.4. del presente decreto.*

*Cuando no se presenten postulaciones durante el último trimestre de asignación del Fovis de cada vigencia, los excedentes de recursos se aplicarán, de conformidad con el artículo 2.1.1.1.6.1.8 del presente Decreto.*

**Parágrafo 1º.** *En un término máximo de 6 meses desde la expedición del presente Decreto, las Cajas de Compensación Familiar deberán actualizar sus bases de datos en el sentido de corroborar si el domicilio de cada uno de sus afiliados se encuentra en suelo urbano o rural, según lo dispuesto por cada municipio o distrito en su respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. Esta información deberá ser actualizada con una periodicidad anual mínima."*

**Artículo 10. Régimen de Transición.** *Las postulaciones o solicitudes de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda que se encuentren radicadas ante las Cajas de Compensación Familiar antes de la entrada en vigencia del presente decreto, así como los subsidios que hayan sido asignados y se encuentren vigentes y pendientes de aplicación, continuarán su proceso y ejecución bajo la normativa vigente al momento de su postulación o asignación, según corresponda.*

*Las nuevas postulaciones que se efectúen a partir de la entrada en vigencia del presente decreto se registrarán íntegramente por las disposiciones aquí contenidas.*

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con las Cajas de Compensación Familiar en el Sector de Vivienda, y se dictan otras disposiciones"

**Artículo 11. Vigencia y Derogatorias.** El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el diario oficial y, modifica los artículos 2.1.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.1.4.1.2, 2.1.1.1.1.6.1.7, 2.1.1.1.1.6.1.11, 2.1.1.7.9, 2.1.1.8.1, 2.1.10.1.2.2.2 y, 2.1.10.1.2.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

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

**El Ministro de Hacienda y Crédito Público,**

**GERMÁN ÁVILA PLAZAS**

**La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,**

**HELGA MARÍA RIVAS ARDILA**

**El Ministro de Trabajo,**

**ANTONIO SANGUINO PÁEZ**