

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Entidad originadora:	<i>Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</i>
Fecha (dd/mm/aa):	Enero 2026
Proyecto de Decreto:	<i>"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>

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

Las Cajas de Compensación Familiar están organizadas como corporaciones sometidas al control y vigilancia del Estado, a través de la Superintendencia de Subsidio Familiar, con deberes que se ajustan a la transformación social ligada con las funciones y fines del Estado a través de los Fondos de Vivienda de Interés Social (FOVIS).

Los Fondos de Vivienda de Interés Social (FOVIS) tienen su origen en la obligación establecida en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990, disposición que debe armonizarse con los artículos 2 (literal c), y 6 (parágrafo 6) y 12 de la Ley 3 de 1991, los cuales integran a las Cajas de Compensación Familiar al Subsistema de Financiación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Bajo este marco legal, las Cajas actúan como entidades otorgantes sujetas a la evaluación y a las directrices de política que dicte el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recayendo en sus Consejos Directivos la responsabilidad de administrar y aprobar la inversión de dichos recursos conforme a los planes y presupuestos de la corporación (Art. 43, Ley 21 de 1982), siempre en estricta sujeción a las condiciones técnicas, montos y requisitos de focalización que la normativa nacional determine para garantizar la eficacia del subsidio familiar de vivienda.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como función especial establecer las normas que definan la destinación de los aportes de los recursos parafiscales que constituyan los Fondos para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social (FOVIS), contribuciones que deben responder como mínimo a los porcentajes establecidos en las normas vigentes y que pueden ser utilizados para la financiación de procesos de acompañamiento social.

La regulación vigente sobre la apropiación y destinación de los recursos de los respectivos FOVIS de las Cajas de Compensación Familiar señala que corresponde a la Superintendencia de Subsidio Familiar expedir mediante acto administrativo las cifras correspondientes al cuociente nacional y a los cuocientes particulares y fijar el porcentaje que le corresponda aportar mensualmente a cada una de las Cajas de Compensación Familiar con destino a su Fondo.

Adicionalmente, se establece que anualmente las Cajas de Compensación Familiar elaborarán y presentarán al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y a la Superintendencia del Subsidio Familiar un plan de ejecución de los recursos del Fondo de Vivienda de Interés Social, el Plan contendrá en forma discriminada la proyección mensual de ejecución de los recursos apropiados para el Subsidio Familiar de Vivienda, los rendimientos financieros, los recursos por asignar, los recursos por desembolsar, los recursos proyectados en promoción de oferta y los reintegros al Fondo por concepto de vencimientos, renunciaciones, reembolsos de subsidio, reintegros de promoción de oferta y de cartera por crédito hipotecario y microcrédito inmobiliario.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Al respecto, la Superintendencia del Subsidio Familiar, conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, deben realizar trimestralmente la evaluación y el seguimiento del cumplimiento del Plan Anual de Ejecución de los recursos del FOVIS para el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social.

La modificación de los numerales 2.5.3, 2.5.4 y 2.15 del artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015 obedece a la necesidad de armonizar las definiciones operativas con la política de vivienda rural y urbana del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. Específicamente, busca:

1. **Inclusión de poseedores:** Permitir que hogares que no cuentan con títulos registrados, pero ejercen posesión pacífica, accedan a Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento, reduciendo el déficit habitacional en zonas de informalidad.

Gran parte de la población afiliada a las Cajas de Compensación, especialmente en zonas de transición urbano-rural y áreas consolidadas mediante procesos de urbanización informal, ejerce una posesión material de buena fe sin haber accedido a la titulación registral. Exigir el certificado de libertad y tradición como requisito único excluye a los hogares más vulnerables de los beneficios de los aportes parafiscales, profundizando la brecha de desigualdad.

En concordancia con el artículo 58 de la Constitución Política, la propiedad tiene una función social y ecológica. Al permitir que el subsidio financie la construcción o el mejoramiento en predios poseídos, el Estado reconoce la realidad territorial de los hogares y fomenta la consolidación del hábitat, lo cual es el paso previo y necesario para procesos posteriores de formalización y titulación administrativa o judicial (Ley 1561 de 2012).

De acuerdo con la facultad que tiene el Gobierno nacional para simplificar requisitos y focalizar recursos en soluciones habitacionales integrales. La inclusión de poseedores es una respuesta directa a la directriz de facilitar el acceso a la vivienda a través de modalidades de **autoconstrucción y mejoramiento**, reconociendo la diversidad de tenencia en el territorio colombiano.

2. **Simplificación Administrativa:** Incorporar la exención de licencias para mejoramientos según el Decreto 1166 de 2025, agilizando la ejecución de recursos por parte de las Cajas de Compensación.
3. **Fortalecimiento del Acompañamiento Social:** Redefinir este proceso para que no sea solo asistencial, sino que incluya educación financiera, garantizando el cierre financiero de los hogares y la sostenibilidad de los proyectos."

La ausencia de conocimientos y herramientas para elaborar presupuestos del hogar, planear gastos o identificar opciones de ahorro y crédito reduce la capacidad de los hogares para tomar decisiones económicas informadas y sostenibles. Como resultado, se dificulta la acumulación de ahorro y se limitan decisiones de largo plazo, entre ellas la posibilidad de acceder a una vivienda o gestionar adecuadamente un crédito hipotecario. Con la creación de la Comisión Intersectorial para la Inclusión y la Educación Económica y Financiera: Banca de Oportunidades y en 2023, la creación de la Subcomisión de Educación Económica y Financiera se reconoce la necesidad de fortalecer las capacidades financieras de los hogares y se plantean mecanismos de atención.

Adicionalmente, el CONPES 4005 de 2020 establece la Política Nacional de Inclusión y Educación Económica y Financiera, la cual busca aumentar las capacidades, conocimientos y confianza en el sistema financiero, así como ampliar y diversificar la oferta de productos y servicios financieros.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

En coherencia con esta política y con el objetivo de fortalecer el alcance del componente de acompañamiento social que se desarrolla haciendo uso de los recursos FOVIS, se considera pertinente asegurar que este componente incluya la implementación de **mecanismos de educación financiera integral**, que beneficie a población afiliada y no afiliada a las Cajas de Compensación Familiar. De esta manera, el acompañamiento social prestado por las Cajas de Compensación Familiar en materia de vivienda permitirá que los hogares cuenten con las capacidades necesarias para evaluar alternativas, prevenir riesgos, aprovechar los subsidios disponibles y tomar decisiones financieras informadas, contribuyendo al uso sostenible y responsable de los recursos públicos destinados al acceso a vivienda.

Educación Financiera con cargo a Recursos FOVIS. Los recursos que integran el Fondo de Vivienda de Interés Social (FOVIS) son contribuciones parafiscales con una destinación específica: facilitar el acceso a la vivienda de los trabajadores afiliados. No obstante, la jurisprudencia de la Corte Constitucional (Sentencia C-655 de 2003) y el marco legal vigente (Ley 21 de 1982) establecen que la administración de estos recursos debe propender por la **efectividad del beneficio**.

La educación financiera se identifica como una etapa precontractual y operativa indispensable para que el subsidio no sea una mera expectativa, sino una realidad material. Sin un hogar capacitado en planeación de ahorro y manejo de crédito, la asignación del subsidio que es el fin principal del FOVIS corre un riesgo inminente de caducidad por falta de cierre financiero.

Estudios sectoriales demuestran que una de las principales causas de la pérdida de subsidios asignados por las Cajas de Compensación es la denegación de créditos hipotecarios debido al sobreendeudamiento de los hogares o al desconocimiento de los sistemas de amortización.

Permitir que las Cajas utilicen un porcentaje de los gastos de administración y operación del FOVIS para educación financiera se justifica bajo el **Principio de Eficiencia** (Art. 209 C.P.), toda vez que:

- **Reduce la tasa de vencimiento de subsidios:** Evita los procesos administrativos y costos operativos de re-asignación de recursos no utilizados.

Protege la cartera: Al formar usuarios financieramente responsables, se previene la mora y los procesos de ejecución hipotecaria que afectan la estabilidad del sistema nacional de vivienda.

La ley establece que el Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social, FOVIS, estará constituido por los aportes y sus rendimientos, 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, en los porcentajes mínimos.

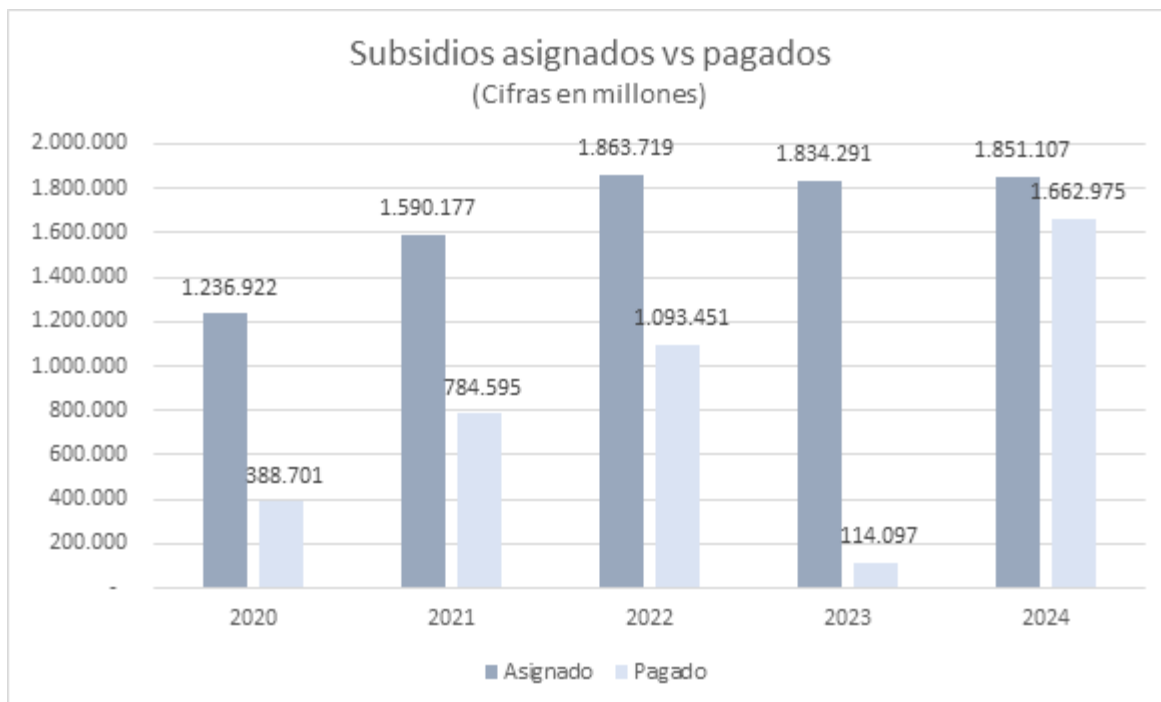
A su vez, las Cajas de Compensación Familiar deberán aplicar a sus afiliados postulantes en cada vigencia anual, la asignación de la totalidad de los recursos de los respectivos Fondos destinados al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social incluidos sus rendimientos, con exclusión de los recursos que efectivamente se comprometan en promoción de oferta. Una vez realizado el corte anual en cada una de las entidades otorgantes, los excedentes de recursos se aplicarán, previo concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y aprobación por la Superintendencia del Subsidio Familiar, a la segunda y tercera prioridad señaladas en el artículo 68 de la Ley 49 de 1990.

El artículo 2.1.1.1.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, hace mención a los criterios para la calificación de las postulaciones, se proponen los siguientes ajustes:

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

a. Para asegurar que la asignación de subsidios se efectúe sobre viviendas adecuadas y de manera eficiente, se considera necesario que las Cajas de Compensación Familiar incluyan como criterio para la asignación de subsidios que los proyectos cuenten con un avance de obra igual o superior al 70%. Este requisito se considera oportuno para mejorar la eficiencia en la asignación de los subsidios, ya que garantiza que la construcción ha superado las etapas de mayor riesgo de no culminación y disminuye la probabilidad de retrasos. A partir de este porcentaje, se espera que la estructura principal esté levantada, lo que reduce significativamente la posibilidad de pérdida de recursos públicos. Asimismo, con un 70% de avance ya existe un inmueble en condiciones de ser verificado físicamente, permitiendo constatar que la obra corresponde a lo aprobado.

Como se observa en la siguiente gráfica, existe un rezago histórico significativo entre las asignaciones y los pagos efectivos realizados por las Cajas de Compensación Familiar. De acuerdo con la información consolidada por la Superintendencia del Subsidio Familiar, en promedio el 53% de los recursos asignados no se pagan al cierre de cada vigencia. Esta situación se agudizó en 2023, cuando el 94% de los recursos asignados permaneció en estado referido por la Superintendencia del Subsidio Familiar “Asignado pero no pagado *no pago*”.



En los últimos años, el valor de los vencimientos —es decir, los recursos asignados que, una vez transcurrido el plazo de cinco años, no se hacen efectivos— ha superado los 300 mil millones de pesos al cierre de cada vigencia. Una de las principales causas de estos vencimientos es que los hogares beneficiarios no logran culminar la compra de vivienda. Por ello, se considera pertinente establecer como criterio de evaluación de la postulación para el subsidio de vivienda que el avance de obra del inmueble supere el 70%. Con esta medida se espera reducir el número de hogares que no reciben el subsidio debido a retrasos, cancelaciones o a la no terminación de la obra, garantizando así una asignación de recursos más ágil y eficiente.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19



Es importante establecer que, los criterios de priorización establecidos para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda por parte de las Cajas de Compensación Familiar se fundamentan en la necesidad de armonizar los recursos de la parafiscalidad con los objetivos nacionales de reducción del déficit habitacional y justicia social.

b. 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, lo anterior, en aras de fortalecer el rol de las organizaciones comunitarias, empoderar a las comunidades y garantizar su participación en la gestión y creación de las soluciones habitacionales, en línea con los principios de la economía popular comunitaria (EPC) y solidaria, que promueven la participación directa de las comunidades en la planeación, construcción, mantenimiento y sostenibilidad de sus viviendas.

La priorización de hogares vinculados a organizaciones comunitarias legalmente constituidas desarrolla el mandato de participación ciudadana en la gestión del hábitat. Esta medida busca optimizar los recursos mediante economías de escala y procesos de autogestión que garantizan no solo el acceso, sino la sostenibilidad y el mantenimiento de las soluciones habitacionales, principios que son intrínsecos a la función social de las Cajas de Compensación conforme a la **Ley 21 de 1982**.

c. Priorización a la Población en Proceso de Reincorporación, existe una situación masiva de riesgo y vulnerabilidad frente a la vida en condiciones dignas e integridad personal de la población de firmantes del Acuerdo Final de Paz, excombatientes en proceso de reincorporación; la población en proceso de reincorporación requiere, principalmente en materia del acceso progresivo al derecho a la vivienda, soluciones habitacionales asociadas a la adquisición de vivienda para reducir el amplio déficit habitacional de tipo cuantitativo en que se encuentra este grupo poblacional diferencial.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

La inclusión de este grupo poblacional como criterio de priorización responde al cumplimiento de los compromisos del Estado Colombiano en el marco del Acuerdo Final de Paz y a lo dispuesto en la **Ley 2294 de 2023 (PND)**. Dado que la población en reincorporación vinculada al sistema formal de empleo aporta a la parafiscalidad, es imperativo que el sistema de subsidios reconozca su situación de vulnerabilidad diferencial para garantizar el goce efectivo de su derecho a la vivienda, lo cual contribuye a la estabilidad social del país.

Estos criterios no sustituyen los requisitos legales de afiliación e ingresos, sino que actúan como mecanismos de **focalización técnica**. De acuerdo con el **artículo 6 de la Ley 3 de 1991**, el Gobierno Nacional tiene la facultad de determinar las condiciones de los beneficiarios del subsidio, facultad que se extiende a los recursos administrados por las Cajas en su calidad de entidades integrantes del Subsistema de Financiación de Vivienda.

Financiación de Garantías en el marco de la Promoción de Oferta y Demanda.

El éxito en la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) depende estrictamente de la concurrencia de tres fuentes: el ahorro previo, el subsidio y el crédito hipotecario. La realidad del mercado crediticio para la población de menores ingresos evidencia que la principal barrera de acceso no es solo la tasa de interés, sino la exigencia de garantías idóneas. Al habilitar que las Cajas de Compensación Familiar utilicen una fracción de los recursos destinados a la promoción de oferta para financiar comisiones de garantía (FNG), se está garantizando la **viabilidad técnica del cierre financiero**, asegurando que los subsidios asignados lleguen efectivamente a la fase de desembolso y entrega de la vivienda.

La presente reglamentación busca mitigar el fenómeno de la caducidad y renuncia a los subsidios por falta de crédito. Financiar la garantía constituye una inversión estratégica que protege la integridad del sistema: un subsidio que no se aplica por falta de garantía representa un costo operativo de re-procesamiento y una demora en la reducción del déficit habitacional. En este sentido, la medida se fundamenta en el principio de **eficiencia administrativa**, permitiendo que el recurso parafiscal cumpla su fin social de manera expedita al remover el obstáculo del riesgo crediticio percibido por las entidades financieras.

Esta disposición permite que las Cajas de Compensación actúen como facilitadores integrales de la solución habitacional. Al amparar las operaciones de crédito o leasing habitacional mediante garantías financiadas, se fomenta la inclusión financiera de los hogares con ingresos informales o limitados, quienes, a pesar de tener capacidad de pago y un subsidio asignado, son excluidos del sistema crediticio tradicional. Así, la reglamentación desarrolla la facultad del Gobierno nacional para dictar lineamientos que promuevan el acceso real y efectivo a la Vivienda de Interés Social (VIS) y Prioritario (VIP).

La habilitación para financiar garantías destinadas a amparar créditos VIS se alinea con las mejores prácticas de mitigación de riesgo sectorial. Al fortalecer el respaldo de las obligaciones crediticias de los afiliados, se genera un entorno de mayor confianza para los establecimientos de crédito, lo que se traduce en una oferta de financiación más robusta y en condiciones más favorables para los hogares, logrando así el impacto social esperado de los recursos de la seguridad social.

Ahora bien, en relación con el artículo 2.1.1.1.6.1.11 del Decreto 1077 de 2015, que determina la destinación los recursos del FOVIS para promoción de oferta de vivienda, se configura una oportunidad para que las Cajas de Compensación Familiar puedan destinar estos recursos para la financiación de la comisión de las garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías (FNG). Esto es de especial

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

importancia, dado que el papel del FNG es fundamental para democratizar el crédito, dado que lo que impide la llegada de crédito a hogares u organizaciones excluidas es la percepción de riesgo de los intermediarios financieros, ya sea por falta de experiencia crediticia o por la dificultad en el acceso a información de los ingresos, lo cual impacta negativamente en el otorgamiento del crédito o en la tasa de interés. Contar con una garantía complementaria como la otorgada por el FNG, reduce esta percepción de riesgo y facilita la colocación del crédito, así como puede influir en una reducción de la tasa de interés ofrecida. En este sentido, el papel de las Cajas de Compensación es fundamental, pues este tipo de garantías se pueden complementar con los créditos que otorgan y facilitar la colocación para hogares que de otra forma no podrían acceder al crédito.

En cuanto a la destinación de los recursos del FOVIS para subsidio de mejoramiento, resulta pertinente unificar el alcance en la ejecución de los subsidios de mejoramiento que gestionan las Cajas de Compensación Familiar con los tipos de intervención de que trata el Artículo 11 del Decreto 413 de 2025. Dichas intervenciones ya han sido debidamente sustentadas desde el punto de vista técnico, en cuanto a viabilidad y pertinencia. Por los argumentos planteados en dicho decreto, se hace necesario que la población afiliada a las CCF y que resulte beneficiada con un subsidio de mejoramiento de vivienda, lo pueda ejecutar bajo criterios óptimos.

Con el objetivo de garantizar la equidad en el Sistema Nacional de Vivienda, se unifican los montos del subsidio de mejoramiento gestionados por las Cajas de Compensación con los tipos de intervención establecidos en el artículo 11 del Decreto 413 de 2025. Esta unificación responde a que el valor del subsidio debe ser proporcional a la complejidad técnica de la obra: locativa (18 SMMLV), servicios públicos (10 SMMLV), reducción de vulnerabilidad (24 SMMLV), estructural (36 SMMLV) o modular (22 SMMLV). Al adoptar estos tipos de intervención, se asegura que la población afiliada acceda a soluciones habitacionales bajo criterios técnicos de viabilidad ya estandarizados por el Ministerio, permitiendo además la concurrencia y complementariedad de recursos entre las Cajas y la Nación bajo un mismo lenguaje operativo.

Los estudios mencionados sustentan que, más allá de las deficiencias contempladas en el déficit cualitativo de vivienda, resulta imprescindible impulsar intervenciones de mejoramiento que atiendan factores asociados a la reducción de la vulnerabilidad sísmica y a los impactos del cambio climático. Estas dimensiones, que no son consideradas en la medición oficial del déficit habitacional realizada por el DANE, pueden llegar a ser incluso más relevantes y merecer prioridad en las intervenciones, dado el nivel de riesgo que implican. En efecto, la precariedad estructural de las viviendas, su ubicación en zonas de amenaza sísmica y las afectaciones por inundaciones o huracanes derivadas del cambio climático exponen a la población a un peligro inminente de pérdidas humanas.

Según Build Change¹, el 65% de las construcciones en Colombia carecen de un sistema estructural adecuado para proteger a sus habitantes frente a un eventual terremoto, y el 80% de la población se encuentra en zonas de amenaza sísmica intermedia o alta. En la misma línea, el más reciente *Informe sobre clima y desarrollo del país: Colombia* advierte que la nación enfrenta serios desafíos frente al cambio climático, al registrar una clasificación de riesgo alto en 10 de los 14 componentes analizados para determinar la vulnerabilidad ante desastres naturales. De hecho, entre los países incluidos en el estudio, Colombia presenta el mayor nivel de riesgo, seguido de Perú y Ecuador, ambos con un nivel alto en 9 de los componentes evaluados.

¹ Build Change. (2023). Vivienda Resiliente: un potenciador de la vida. Bogotá, D.C. Pág. 4.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Además de lo anterior, la ejecución del programa *Casa Digna Vida Digna* dejó como resultado una serie de lecciones aprendidas que evidenciaron la necesidad de ampliar el alcance de las intervenciones. Con base en ello, el Ministerio adelantó diversas mesas de trabajo internas, de las cuales surgieron los ajustes incorporados en el Decreto 413 de 2025.

En términos operativos, se contempla la implementación de distintas modalidades de gestión para ejecutar los mejoramientos de vivienda, tales como:

Modalidad I – Gestión social

Proyectos ejecutados directamente por una persona natural, una organización social o comunitaria, o por maestros de obra, mediante acciones colectivas que promueven la participación de actores locales y/o redes de economía popular. En esta modalidad, el MVCT podrá facilitar procesos de apoyo a través de estrategias de acompañamiento integral, que incluyen:

- a) asistencia técnica,
- b) estructuración del proyecto,
- c) apoyo en la ejecución, y
- d) supervisión.

Modalidad II – Gestión particular con alianza comunitaria

Proyectos ejecutados por una persona natural o jurídica con experiencia comprobada en la estructuración, financiación y ejecución de proyectos de construcción. Esta figura deberá vincular, de manera prioritaria, a organizaciones o actores sociales y comunitarios, así como a maestros de obra, en calidad de gestores aliados. Dentro de esta modalidad también se contemplan acciones de responsabilidad social empresarial. El MVCT prestará asistencia técnica y realizará la supervisión o interventoría cuando corresponda.

Modalidad III – Gestión asociada

Proyectos gestionados y liderados a partir de iniciativas sociales o comunitarias, ejecutados por una persona natural o jurídica con experiencia en la estructuración, financiación y ejecución de proyectos de construcción. En esta modalidad, Fonvivienda, en el marco de sus competencias, implementará estrategias de acompañamiento, asistencia técnica y supervisión.

Modalidad IV – Gestión asociada pública

Proyectos cofinanciados y desarrollados en alianza con entidades territoriales u otras entidades públicas cuya naturaleza y objeto permitan ejecutar este tipo de proyectos. Estas entidades participan con recursos según la categoría del municipio, distrito o departamento. En este esquema, Fonvivienda aplicará estrategias diferenciadas de acompañamiento y/o supervisión, de acuerdo con las capacidades de cada entidad territorial para estructurar y ejecutar los proyectos. En línea con el Eje de Transformación No. 1 del Plan Nacional de Desarrollo “Ordenamiento alrededor del agua”, se reconoce a los maestros de obra como actores clave. Su vinculación contribuye a la reactivación de las economías locales, reduce costos de intermediación y dinamiza a los sectores productores de materiales de construcción.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

En cuanto a la definición del alcance y valores topes de los subsidios por tipo de mejoramiento, para vivienda urbana, la definición de los valores del SFV para cada tipología se fundamentó en diversas fuentes de información, con el fin de establecer tanto las características de las viviendas como las actividades generales a desarrollar en cada tipo de mejoramiento. Para ello, se revisaron las experiencias previas del MVCT a través del programa Casa Digna Vida Digna, considerando los procesos adelantados y los costos asociados; así como iniciativas de otros actores —Cajas de Compensación Familiar y Entidades Territoriales— con el propósito de identificar los tipos de mejoramiento realizados y los montos de subsidio otorgados.

Adicionalmente, se llevaron a cabo discusiones técnicas con la Caja de Vivienda Popular, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED) y la organización internacional Build Change, con el fin de fortalecer el ejercicio en materia de costos, actividades generales y aspectos adicionales que contribuyan a mejorar las condiciones de sismorresistencia, aumentar la resiliencia climática de las viviendas y promover acciones de reducción de la huella de carbono.

También se tuvieron en cuenta las estimaciones del documento Proyecto de vivienda resiliente e incluyente en Colombia: Propuesta de modificación del programa de mejoramientos de vivienda a través de la incorporación de estrategias de sostenibilidad, resiliencia y equidad de género y recomendaciones para su funcionamiento.

Como resultado, se definieron costos aproximados para cada tipología de mejoramiento en viviendas de 55 m², considerando actividades orientadas a mejorar pisos, cielorrasos, redes de servicios públicos, construcción de espacios adicionales y reforzamiento de cimientos y columnas, entre otros. A continuación, se presentan los valores estimados de subsidio para cada tipo de mejoramiento:

- Mejoramiento locativo

Este tipo de intervención incluye principalmente la habilitación o instalación de baños, lavaderos y sanitarios, así como la rehabilitación de cubiertas, de acuerdo con el diagnóstico y las necesidades definidas por el asistente técnico. Asimismo, contempla la adecuación de espacios para personas con movilidad reducida, priorizando la seguridad y la equidad en el acceso, de modo que todos los hogares cuenten con condiciones dignas y seguras.

La ejecución de este mejoramiento requiere la adquisición de materiales de construcción de alta calidad, en cumplimiento de las normativas vigentes de seguridad y sismorresistencia, con el objetivo de garantizar la durabilidad de las obras y evitar gastos adicionales en reparaciones o ajustes futuros.

- Mejoramiento de servicios públicos

Este tipo de intervención está orientado a garantizar la provisión de servicios públicos esenciales o no convencionales que mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Puede realizarse mediante la construcción de módulos adicionales o a través de intervenciones locativas que faciliten el acceso a agua potable, saneamiento básico, electricidad y medidas de eficiencia energética.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Asimismo, estas acciones pueden incorporar soluciones de sostenibilidad ambiental cuando sea pertinente, como sistemas alternativos de abastecimiento o tecnologías limpias. Con ello se busca no solo asegurar un entorno habitable que satisfaga las necesidades básicas de las familias, sino también contribuir al bienestar comunitario y a la sostenibilidad ambiental a largo plazo.

- Mejoramiento con beneficio de reducción en vulnerabilidad

Este tipo de mejoramiento incluye las actividades previstas en el mejoramiento locativo, incorporando además procesos orientados a la mitigación moderada de la vulnerabilidad sísmica y al fortalecimiento de la resiliencia de las viviendas frente a los impactos del cambio climático. Estas acciones buscan reducir los riesgos que comprometen la seguridad estructural de las viviendas y la integridad de sus ocupantes.

En lo relacionado con la mitigación sísmica, las intervenciones consideradas incluyen principalmente la instalación de malla electrosoldada sobre los muros o alrededor de las columnas, con el fin de reforzar la mampostería y disminuir la probabilidad de falla estructural durante un sismo. Esta medida otorga mayor soporte, flexibilidad y resistencia al peso de la edificación.

Por su parte, las actividades destinadas a mejorar la resiliencia frente al cambio climático contemplan la incorporación de medidas de eficiencia energética, el uso racional del agua y la implementación de materiales con bajo impacto ambiental. Aunque estas estrategias pueden implicar un costo adicional, generan beneficios sostenibles en términos de ahorro, durabilidad y reducción de la huella ambiental de las viviendas.

De esta manera, el desarrollo de este tipo de mejoramiento puede tener un valor de hasta 24 SMMLV, de los cuales, 18 SMMLV permitirían cubrir las actividades del mejoramiento locativo general y los 6SMMLV restantes se destinarían a las obras de mitigación de la vulnerabilidad sísmica y de sostenibilidad.

Tabla 1. Estimación de costos para mejoramiento locativo con beneficio de reducción en vulnerabilidad sísmica y fomento a la resiliencia climática

ACTIVIDAD	COP	SMMLV 2024
Demoliciones	\$292.160,3	0,2
Concretos	\$2.440.177,0	1,9
Revoques	\$2.645.318,7	2,0
Enchapes	\$687.969,5	0,5
Aparatos Sanitarios	\$884.974,0	0,7
Puertas	\$1.073.259,4	0,8
Ventanas	\$1.131.092,0	0,9
Mesones	\$1.214.028,2	0,9

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Lavaderos	\$485.085,9	0,4
Cubierta	\$2.710.116,2	9,8
SUBTOTAL	\$23.564.181,2	18,1
Vulnerabilidad sísmica y resiliencia climática	\$7.785.944,0	6,0
TOTAL	\$31.350.125,2	24,1

Fuente: Cálculos realizados por el MVCT.

- Mejoramiento estructural

Dentro de este tipo de mejoramiento se incluyen las intervenciones orientadas a corregir y prevenir deficiencias en la estructura de la vivienda existente que comprometan la integridad de la edificación. Su propósito es reforzar elementos estructurales como cimientos, muros, techos y pisos, garantizando así la estabilidad y seguridad de la vivienda. Las obras de estabilización y reforzamiento contribuyen a mitigar riesgos estructurales mediante la corrección de fallas —principalmente en los muros de mampostería— a través del uso de barras de acero y otras técnicas de refuerzo. De no atenderse, estas deficiencias podrían derivar en daños graves a la propiedad y en amenazas para la vida de los ocupantes. En este sentido, el subsidio se concibe como una inversión preventiva que reduce el riesgo de colapso estructural y los costos asociados a reparaciones futuras.

Desde una perspectiva ambiental y de sostenibilidad, el mejoramiento estructural también integra materiales y técnicas que promueven la resiliencia climática y la carbono neutralidad. Estas acciones pueden incluir el uso de materiales de bajo impacto ambiental y métodos constructivos que mejoren la eficiencia energética, disminuyendo la huella de carbono de la vivienda. En el contexto del cambio climático, resulta fundamental que las intervenciones de mejoramiento estructural no solo aseguren la estabilidad física, sino que también se alineen con los objetivos de sostenibilidad, promoviendo edificaciones más amigables con el medio ambiente y generando beneficios sociales y ecológicos a largo plazo.

Para el desarrollo de las actividades anteriores se estima que el valor del subsidio sea de hasta 36 SMMLV, monto que permite cubrir los costos asociados a los materiales de calidad para llevar a cabo las mejoras estructurales e incluir un enfoque de bajo impacto ambiental cuando se requiera. (Tabla 2).

Tabla 2. Estimación de costos para mejoramiento estructural

ACTIVIDAD	COP	SMMLV 2024
Demoliciones	\$1.654.926,0	1,3
Concretos	\$28.584.840,9	22,0
Revoques	\$7.099.344,7	5,5

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

SUBTOTAL	\$37.339.111,6	28,7
AIU (25%)	\$9.334.777,9	7,2
TOTAL	\$46.673.889,6	35,9

Fuente: Cálculos realizados por el MVCT.

- Mejoramiento modular

Se refiere a las intervenciones orientadas a ampliar o adicionar espacios en la infraestructura existente de una vivienda, tales como unidades para el aseo personal, áreas de disposición de residuos domésticos, zonas de preparación de alimentos, dormitorios o instalaciones de saneamiento básico. El propósito de estas acciones es mejorar las condiciones de habitabilidad de los ocupantes y optimizar la funcionalidad de la vivienda.

Este tipo de mejoramiento puede incorporar criterios de sostenibilidad ambiental cuando sea pertinente, a través del uso de materiales y tecnologías que favorezcan la carbono neutralidad y fortalezcan la resiliencia climática de las edificaciones. De esta forma, el mejoramiento modular contribuye no solo al bienestar y la calidad de vida de las personas mediante la ampliación o adecuación del espacio físico, sino también al impulso de un desarrollo sostenible, coherente con las condiciones ambientales presentes y futuras. El valor máximo estimado para este tipo de intervención puede alcanzar hasta 22 SMMLV.

Tabla 3. Estimación de costos para mejoramiento modular

ACTIVIDAD	COP	SMMLV 2024
Excavación	\$778.190,2	0,6
Concretos	\$12.300.357,7	9,5
Mampostería	\$2.101.191,9	1,6
Enchapes	\$2.101.191,9	1,6
Red eléctrica	\$592.855,9	0,5
Red hidráulica	\$50.238,0	0,0
Red sanitaria	\$632.558,9	0,5
Puertas	\$757.425,9	0,6
Ventanas	\$565.546,0	0,4
Pintura	\$286.390,2	0,2

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Cubierta	\$2.708.424,0	2,1
SUBTOTAL	\$22.874.370,6	17,6
AIU (25%)	\$5.718.592,7	4,4
TOTAL	\$28.592.963,3	22,0

Fuente: Cálculos realizados por el MVCT

En cuanto a vivienda rural, el presente documento acoge los lineamientos de la Política de Vivienda Rural establecidos en la Resolución 0725 de 2023, la cual define cinco tipos de mejoramiento de vivienda rural:

Locativo: Obras orientadas a mantener el inmueble en condiciones adecuadas de higiene y ornato, sin afectar su estructura, distribución o características funcionales.

Acceso a servicios públicos esenciales y/o módulo sanitario: Construcción o adecuación de unidades de aseo, preparación de alimentos y disposición de residuos, con saneamiento básico e instalaciones convencionales o alternativas que mejoren la habitabilidad.

Reducción de vulnerabilidad: Intervenciones para mejorar la calidad estructural e incorporar refuerzos y adaptaciones frente a la variabilidad climática. No requiere licencia de construcción y debe incluir criterios de eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales sostenibles.

Estructural: Refuerzo de cimientos, muros o cubiertas, e inclusión de obras de mitigación o estabilización.

Modular: Construcción de unidades independientes destinadas a ampliar o complementar la infraestructura existente.

Justificación de la modificación del artículo 2.1.1.1.1.8. El texto vigente del Decreto 1077 de 2015 hace referencia a metodologías del Sisbén que han sido superadas técnica y administrativamente para la focalización de subsidios. Es imperativo que la norma de vivienda se armonice con los estándares actuales de focalización del gasto social, evitando que las entidades otorgantes de subsidios de vivienda en lo que les corresponda por remisión incurran en errores de asignación por el uso de instrumentos derogados.

Se pretende que los instrumentos de información usados para la focalización de los subsidios de vivienda estén alineados con los sistemas más pertinentes, de mayor alcance de evaluación, con respaldo de verificación interinstitucional y en coherencia con sistemas de información usados por el Gobierno Nacional. La información

Ahora bien, en cumplimiento de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo), el país transita hacia el RUI como el instrumento único de focalización de subsidios. La modificación propuesta introduce una cláusula de adaptabilidad ("*...o el sistema que lo actualice*") que garantiza la vigencia del decreto en el

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

tiempo, evitando futuras colisiones normativas o la necesidad de expedir nuevos decretos ante la entrada en operación plena del RUI.

Unificación de Topes por Equidad: Se establece el techo de 22 SMMLV para la adquisición, reconociendo que este era el valor superior bajo la metodología anterior. Esta decisión busca mantener la coherencia en la cuantía del beneficio mientras se estabilizan los nuevos criterios de focalización, asegurando que el poder adquisitivo del subsidio no se deteriore durante la transición sistémica.

Se aclara que, aunque el numeral cite expresamente a Fonvivienda, este artículo reside en las disposiciones generales del sector. Dado que el sistema de subsidios es integrado, la actualización de los parámetros de focalización nacional dicta la pauta para la complementariedad y concurrencia con los recursos de las Cajas de Compensación Familiar.

Valores de subsidio y condiciones

El valor de los subsidios se ha determinado con base en la oferta institucional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y el Banco Agrario de Colombia, históricamente entre 16 y 22 SMMLV, sin incluir transporte.

La Resolución 0725 de 2023 permite incrementar el subsidio hasta 28 SMMLV, y en departamentos con condiciones especiales, hasta 30 SMMLV. Adicionalmente, se autoriza un valor adicional de transporte de hasta 8 SMMLV, aprobado por interventor o supervisor, según los criterios definidos en el manual operativo. Para las modalidades de mejoramiento estructural y reducción de vulnerabilidad, los valores máximos alcanzan 36 SMMLV y 30 SMMLV, respectivamente, debido a la complejidad técnica y el uso de materiales especiales necesarios para garantizar la sismo-resistencia y la estabilidad de las viviendas rurales.

Finalmente, y en aras de garantizar la ejecución efectiva de los subsidios, ampliar su cobertura y fortalecer la sostenibilidad de los territorios, se busca la aplicación de los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar en concurrencia con los subsidios otorgados por el Gobierno nacional, a través del Fondo Nacional de Vivienda o quien haga sus veces, sujeto 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.

Importancia del mecanismo de concurrencia:

- Mayor cobertura financiera: Permite sumar recursos de diferentes niveles de gobierno y entidades.
- Impacto social significativo: Mejora las condiciones de vivienda de hogares vulnerables.
- Eficiencia pública: Evita duplicidad institucional y optimiza el uso de los recursos.
- Ampliación del acceso: Facilita la atención de más familias bajo un enfoque integral y sostenible.

Concurrencia de Subsidios

La concurrencia de subsidios (Cajas de Compensación + Fonvivienda) es un instrumento excepcional diseñado para facilitar el cierre financiero de los hogares con menores ingresos. Sin embargo, la asignación ilimitada y sin criterios de priorización puede generar una concentración de recursos en ciertos mercados o segmentos, agotando las disponibilidades presupuestales y dejando sin cobertura a hogares que, con un solo subsidio, podrían haber alcanzado su meta de vivienda. La definición de cupos y condiciones por parte del MVCT permite una **distribución equitativa y balanceada de los recursos**, asegurando que la concurrencia llegue efectivamente a quienes presentan las mayores brechas de financiación.

El control sobre el número de cupos para concurrencia responde a la necesidad de armonizar la política de vivienda con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Al establecer un techo operativo, el Ministerio puede planear con mayor precisión el alcance de sus metas de unidades de vivienda iniciadas y terminadas. Esta gestión evita el agotamiento prematuro de los recursos de inversión y permite que el Estado mantenga una oferta constante de subsidios a lo largo de las vigencias fiscales, evitando "picos" de demanda que desestabilicen el mercado de Vivienda de Interés Social (VIS).

La facultad de establecer "condiciones" mediante acto administrativo busca profundizar la focalización. No todos los hogares requieren el mismo nivel de concurrencia; el Ministerio podrá priorizar grupos específicos (como víctimas, hogares rurales o población en extrema pobreza) mediante la modulación de estos cupos. De esta manera, el Estado actúa como un regulador que garantiza que la máxima ayuda posible (el subsidio concurrente) se concentre en la población que, sin este apoyo excepcional, no tendría ninguna posibilidad de acceso al sistema habitacional.

La definición de cupos obedece a un **mecanismo de ordenación del gasto social** que evita la duplicidad ineficiente de esfuerzos financieros en hogares con capacidad de cierre financiero propia, permitiendo ampliar la cobertura total de hogares beneficiados con subsidios simples.

Precisión del alcance de la excepción al licenciamiento urbanístico y ambiental en zona rural

Los parágrafos 1º y 2º del artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017 establecen una excepción a la exigencia de obtener permiso de vertimientos y licencia de construcción para determinadas intervenciones que se ejecuten en suelo rural, siempre que estas se financien con recursos provenientes de subsidios familiares de vivienda otorgados por entidades públicas del orden nacional o territorial y cumplan las condiciones técnicas previstas en dicha disposición.

Dado que se trata de una excepción al régimen general de licenciamiento urbanístico y ambiental, su alcance es de carácter restrictivo y, debe interpretarse de manera estricta y únicamente respecto de los supuestos expresamente contemplados por el legislador, sin que resulte jurídicamente procedente extender sus efectos a sujetos o fuentes de financiación no contempladas de forma expresa.

En este sentido, se estima necesario precisar en el parágrafo 2 del artículo 2.1.1.7.9 del Decreto 1077 de 2015, el alcance de lo dispuesto en los parágrafos 1º y 2º del artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017, delimitando expresamente que la excepción al permiso de vertimientos y a la licencia de construcción opera únicamente

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

cuando las intervenciones se ejecuten con subsidios familiares de vivienda otorgados directamente por entidades públicas del orden nacional o territorial, en los términos y condiciones definidos por dicha disposición.

En consecuencia, y con el fin de aclarar que las intervenciones de mejoramiento de vivienda de carácter locativo, de servicios públicos y de reducción de vulnerabilidad previstas en el artículo 2.1.1.7.9 del Decreto 1077 de 2015, las cuales no requieren licencia de construcción, se incorpora un inciso en el que se precisa que: *“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**”*. (Negrilla fuera de texto)

De acuerdo con lo expuesto, la modificación propuesta tiene un carácter meramente aclaratorio y delimitador del alcance normativo de los parágrafos 1º y 2º del artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017, en tanto no crea nuevas cargas regulatorias, no introduce restricciones adicionales ni modifica el ámbito material de la excepción prevista, sino que busca brindar seguridad jurídica y evitar interpretaciones extensivas o aplicaciones indebidas de la misma.

Metodología de Cálculo del FOVIS Rural

El Subsidio Familiar de Vivienda, financiado con recursos del FOVIS, tiene como población objetivo exclusiva a los hogares con ingresos de hasta cuatro (4) SMMLV, de conformidad con lo previsto en la Ley 3 de 1991. En consecuencia, la base de cálculo para determinar los recursos que deben destinarse al suelo rural debe ser la **población potencialmente beneficiaria**. Incluir a los trabajadores de más de 4 SMMLV en el denominador del cálculo generaría una distorsión estadística, diluyendo los recursos destinados al campo y afectando la equidad territorial.

Históricamente, el suelo rural ha sufrido una subinversión en materia de vivienda frente al suelo urbano. La modificación propuesta busca que el recurso rural sea **directamente proporcional a la demanda real** de los trabajadores rurales que cumplen los requisitos para ser subsidiados. Se trata de un ejercicio de **focalización técnica**: la compensación ya ocurrió cuando el 4% de los salarios más altos entró a la bolsa común; lo que el decreto reglamenta ahora es cómo esa bolsa se reparte de forma eficiente entre quienes tienen el derecho legal a recibir el subsidio.

La remisión a la resolución de enero de cada año dota al sistema de flexibilidad. Al basar el porcentaje en el censo de afiliados rurales de bajos ingresos, se garantiza que la Caja de Compensación no mantenga recursos inmovilizados en una "bolsa rural" teórica si su población afiliada es mayoritariamente urbana, o viceversa, permitiendo que el flujo de recursos siga la dinámica real del empleo en el territorio.

El artículo 293 del PND faculta al Gobierno para ajustar las condiciones de los subsidios en pro de la justicia social. El "FOVIS Rural" es la herramienta para dignificar el campo. Establecer el cálculo sobre los afiliados menores a 4 SMMLV asegura que el recurso no se disperse y que las Cajas de Compensación cumplan con su función social de compensar la brecha histórica entre el campo y la ciudad.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

(Por favor indique el ámbito de aplicación o sujetos obligados de la norma)

El presente Decreto tiene ámbito de aplicación nacional y va dirigido a:

- Las Cajas de Compensación Familiar.
- El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
- La Superintendencia del Subsidio Familiar
- Ministerio de Trabajo

3. VIABILIDAD JURÍDICA

3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

La competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para expedir el presente decreto reglamentario se fundamenta en un bloque normativo que integra facultades constitucionales y legales específicas:

El Presidente de la República, a través del Ministerio de Vivienda, ejerce la facultad prevista en el **numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política**, para dictar las órdenes necesarias que aseguren la cumplida ejecución de las leyes expedidas por el Congreso.

Según el **artículo 2 de la Ley 3 de 1991**, las Cajas de Compensación Familiar forman parte integral del **Subsistema de Financiación** del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. En consecuencia, sus actividades en materia habitacional deben coordinarse bajo la política nacional que dicte el Gobierno Nacional.

Si bien el **artículo 68 de la Ley 49 de 1990** obliga a las Cajas a constituir los Fondos de Vivienda de Interés Social (FOVIS), su ejecución debe alinearse con las políticas del sector. La **Ley 789 de 2002** y la **Ley 21 de 1982** facultan a los Consejos Directivos para la administración interna de estos recursos, pero siempre sujetos a los requisitos de focalización, montos y modalidades definidos por el Gobierno Nacional para garantizar la unidad de la política pública de vivienda.

El **artículo 293 de la Ley 2294 de 2023** habilita al Ministerio para ajustar y reglamentar las condiciones de los subsidios, con el fin de optimizar el acceso a la vivienda y promover la equidad territorial, lo cual incluye la gestión estratégica de cupos de concurrencia y la actualización de criterios de focalización.

Fundamento Constitucional

La Constitución Política de Colombia en el 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.

Fundamento legal y Reglamentario.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Ley 21 de 1982 - Artículo 39: Regula las Cajas de Compensación Familiar y las define 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.

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015:

El Decreto Único Reglamentario del sector vivienda ciudad y territorio No. 1077 de 2015 establece la normatividad aplicable y constituye una política pública gubernamental la simplificación y compilación orgánica del sistema nacional regulatorio.

Adicionalmente esta norma reglamenta el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas y rurales, conforme a lo dispuesto en las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002, 1114 de 2006 y 1151 de 2007. Se aplica a entidades que administren recursos del Presupuesto Nacional o recursos parafiscales con destino al subsidio anteriormente mencionado.

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:

(...) **2.12. 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.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

El Decreto 1077 de 2015 se encuentra vigente.

3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

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.

3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

N/A

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

N/A

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere) <i>(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)</i>	
5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere) <i>(Por favor indique si cuenta con los recursos presupuestales disponibles para la implementación del proyecto normativo)</i>	
6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere) El proyecto normativo no tiene impacto sobre el medio ambiente o el patrimonio cultural de la Nación.	
7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)	
ANEXOS:	
Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	X
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	N/A
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	X
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	N/A
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	N/A
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	X

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE VIVIENDA
Versión: 8.0 Fecha: 07/05/2025 Código: GPV-F-19

Aprobó:

RODRIGO ANDRÉS BERNAL MONTERO

Jefe Oficina Asesora Jurídica
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

JOSÉ ALEJANDRO BAYONA CHAPARRO

Director del Sistema Habitacional
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio