



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

()

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 3 del artículo 59 de la Ley 489 de 1998, el numeral 1 del artículo 2 del Decreto 3571 de 2011, modificado por el artículo 1 del Decreto 1604 de 2020, la Ley 2079 de 2021 y el Decreto 1077 de 2015,

CONSIDERANDO

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

Que, de igual forma, el artículo 5º de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, define la solución de vivienda como “...*el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro...*”.

Que el artículo 255 de la Ley 1955 de 2019 dispuso el traslado de competencias en materia de vivienda rural del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en virtud de lo cual se expidió el Decreto 1341 de 2020, modificado por el Decreto 1247 de 2022, que adicionó el Decreto 1077 de 2015, único del sector.

Que el Decreto 1077 de 2015, a través de los artículos 2.1.10.1.1.1.1; 2.1.10.1.1.4.3 y 2.1.10.1.1.5.1, facultó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a reglamentar los aspectos referentes al proceso de operación, las condiciones de otorgamiento y las condiciones para la legalización del subsidio familiar de vivienda rural; por lo que se torna necesario establecer los topes de vivienda señalados en el Decreto 1077 de 2015, sujetos a reajuste por el Gobierno nacional.

Que con la emisión de la Ley 2079 de 2021 “*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*” se impartieron acciones de promoción de la vivienda rural, tales como, precisiones en la definición de población objetivo, criterios de política pública de vivienda de interés social rural y la inclusión de otras fuentes de financiación, disposiciones que deben ser incorporadas y armonizadas en la resolución 0536 de 2020.

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

Que por medio de la Ley 2172 de 2021, se dictan medidas de acceso prioritario a los programas de vivienda digna a las mujeres víctimas de violencia de género extrema, por lo que debe agregarse este segmento poblacional en focalización de la política pública de vivienda de interés social rural.

Que de acuerdo con los estudios realizados se debe cubrir el costo variable de transporte por contar con zonas de difícil acceso, sin superar los valores fijados para la vivienda de interés social rural y vivienda de interés prioritario rural.

Que el Decreto 1247 de 2022 adicionó la competencia de las Cajas de Compensación Familiar con relación a la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural y dictó otras disposiciones que son objeto de la presente reglamentación como los requisitos del predio para subsidio de vivienda o mejoramiento rural, por lo que se deben actualizar las disposiciones contenidas en la Resolución 0536 de 2020.

Que mediante la Resolución 410 de 2021 por medio de la cual se adopta el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social Rural- PNVISR en el marco de la Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural y el Plan Marco de Implementación del Acuerdo de Paz, en cumplimiento del artículo 12 del Decreto-Ley 890 de 2017, *“De conformidad con la Reforma Rural Integral y el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural se deberá integrar con los demás planes nacionales para la Reforma Rural Integral y sus respectivas políticas, con el propósito de lograr intervenciones integrales en las zonas rurales. Las entidades competentes deberán generar instrumentos que permitan la implementación articulada de proyectos en territorio”* se hace necesario incorporar en la Resolución 0536 de 2020, una articulación de los programas de vivienda rural con los beneficiarios del plan de distribución de tierras.

Que, además, se hace necesario desarrollar el subsidio familiar de vivienda rural para hogares beneficiarios pertenecientes a grupos étnicos que no sean sujetos de la jurisdicción de restitución de tierras, el subsidio familiar de vivienda rural para hogares beneficiarios de los programas de tierras producto de la reforma agraria, así como el subsidio familiar de vivienda rural para hogares beneficiarios que apliquen al modelo de autoconstrucción y otros esquemas de operación.

Que se dio cumplimiento a las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, y del Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Modifíquese el artículo 6 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 6. MODALIDADES DEL SFVR. Reglaméntense las modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR), correspondientes a vivienda nueva en especie, vivienda nueva en dinero y mejoramiento de vivienda.”

ARTÍCULO 2. Modifíquese y adicionese el artículo 7 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 7. DEFINICIONES. Adóptense las definiciones consagradas en el artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1247 de 2022, por lo

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

que para efectos de la presente resolución se modifican y adicionan las siguientes definiciones:

3. Entidad Otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda Rural. Es la entidad encargada del otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda Rural que para el caso de los recursos del presupuesto General de la Nación destinados para vivienda de interés social rural es el Fondo Nacional de Vivienda y para los originados en contribuciones parafiscales son las Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con la normatividad vigente para estas.

12. Tipos de proyecto para vivienda nueva. De acuerdo con las modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda Rural señaladas en la política pública de vivienda rural, para la modalidad de vivienda nueva en especie se definen los siguientes tipos de proyectos:

- a. **Vivienda rural dispersa de interés social:** Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.
- b. **Vivienda rural nucleada de interés social:** Es el conjunto de viviendas localizadas en suelo rural que se agrupan en un espacio delimitado, estas viviendas se comportan como la réplica de varias unidades habitacionales (casa-lote) autosuficientes que están distanciadas de manera tal que exista independencia, pero que se relacionen entre sí, mediante el concepto de productividad agrícola o pecuaria. Puede ser incluido el desarrollo de infraestructura para la prestación de servicios básicos como agua y saneamiento dependiendo del volumen y cantidad poblacional que puede ser mayor o no a 20 viviendas.
- c. **Vivienda rural de interés social no nucleada en centro poblado:** Es la unidad habitacional localizada en un centro poblado rural que no guarda relación con las otras viviendas allí ubicadas, y su desarrollo constructivo en cualquier modalidad de subsidio familiar de vivienda rural se realiza de manera individual, cumpliendo las condiciones para un tipo de proyecto para vivienda rural dispersa de interés social.

14. Tipos de proyecto de mejoramiento de vivienda. Para la modalidad de mejoramiento de vivienda se definen los siguientes tipos de proyectos:

- a. **Locativas:** Aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.
- b. **Estructurales:** Obras que atienden carencias de la estructura de la vivienda existente, como el reforzamiento de cimientos, muros o cubiertas, que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o estabilización.
- c. **Modulares:** Obra independiente con el fin de generar ampliación o complemento a la infraestructura de la vivienda existente.
- d. **De acceso a servicios públicos y/o modulo sanitario:** Es la construcción de una unidad de aseo personal, de residuos domésticos, preparación de alimentos o de saneamiento básico en general, que incluye la disposición de aguas residuales, o de cualquier otro servicio público que permita una mejora en la habitabilidad de la vivienda, se podrá construir en modulo o reparaciones locativas o con reforzamiento estructural.

16. Proceso de Acompañamiento Social – Dialogo social. Son el conjunto de acciones que promueven la inclusión social y la participación efectiva de los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda Rural, para que las soluciones de vivienda y mejoramiento conlleven

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

al desarrollo de entornos saludables que fortalezcan la cultura ciudadana y promuevan prácticas constructivas apropiadas a las regiones.

17. 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, servicios públicos y calidad de la estructura, o iniciar el proceso para obtenerla en el futuro, cuya ejecución se desarrollará de conformidad con lo establecido en los parágrafos 1 y 2 del artículo 9 del Decreto ley 890 de 2017.*

18. Autoconstrucción. *Se entiende por autoconstrucción la modalidad de subsidio familiar de vivienda rural mediante la cual las comunidades y/o los hogares beneficiarios contribuyen directamente con su trabajo en la ejecución de las obras a través de la gestión del conocimiento, el acompañamiento técnico de las intervenciones, procesos de formación y participación de la comunidad en todas las fases de la construcción.*

19. Asociativo y Autogestión. *Se entiende por esquema asociativo y autogestión, el desarrollo de proyectos de vivienda rural que sean gestionados con participación comunitaria desde la estructuración del proyecto hasta su culminación, asociación comunidad - ejecutores, siendo la participación social el elemento determinante. Esta modalidad debe ser coordinada por un ejecutor y la asistencia técnica del Fondo Nacional de Vivienda o la entidad designada por este. Este sistema podrá combinarse con todos los esquemas de ejecución.*

20. Requisitos del predio para subsidio de vivienda o mejoramiento rural otorgado por Cajas de Compensación Familiar. *Sin perjuicio de los lineamientos establecidos en el artículo 2.1.10.1.2.2.4 del Decreto 1247 de 2022, Autonomía de las Cajas de Compensación Familiar, los predios donde se otorgue subsidio familiar de vivienda rural en cualquier modalidad, deberán cumplir con los siguientes requisitos:*

i) Estar ubicados en suelo rural, conforme a la clasificación del suelo, prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT o Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT, certificado por la autoridad territorial competente.

ii) Cumplir con el artículo 2.1.10.1.1.4.5 y o sus modificaciones del Decreto 1077 de 2015; prohibición de asignación del subsidio Familiar de Vivienda en zonas de protección, no estar afectadas por obra pública, ni estar ubicada en zona de riesgo no mitigable.

iii) Contar con la posibilidad de acceder a agua apta para consumo humano y doméstico, acorde a las normas legales y a las reglamentarias.

iv) El trabajador afiliado rural, deberá acreditar propiedad o posesión del predio donde se otorgará el subsidio familiar de vivienda rural, que habita o habitará una vez ejecutado el subsidio.

21. Requisitos del predio en posesión para subsidio de vivienda o mejoramiento rural otorgado por Cajas de Compensación Familiar y/o Fonvivienda. *Sin perjuicio de los lineamientos establecidos en el artículo 2.1.10.1.2.2.4 del Decreto 1247 de 2022, Autonomía de las Cajas de Compensación Familiar, los predios donde se otorgue subsidio familiar de vivienda rural en cualquier modalidad, para los casos de predios que estén bajo la figura de la posesión, deberán cumplir con los siguientes requisitos:*

(i) Sobre el inmueble no debe cursar proceso reivindicatorio, para lo cual deberá aportarse el respectivo certificado de tradición y libertad con fecha de expedición

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

no mayor a treinta (30) días contados desde la entrega de documentos por parte del hogar.

- (ii) *Demostrarse la posesión ininterrumpida, pacífica y quieta del inmueble en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil, que podrá acreditarse a través de alguno de los siguientes documentos:*

- Escrito aportado por el hogar que se entenderá suscrito bajo la gravedad del juramento, en el que declare que ejerce la posesión regular del bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto del inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.

- Declaración del Presidente de la Junta de Acción Comunal del corregimiento o vereda competente según la ubicación del inmueble en la que quede de manifiesto que el hogar ha ejercido la posesión regular del inmueble por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto del inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.

Se podrán aportar todos o alguno de los siguientes soportes, los cuáles se analizarán para demostrar una sana posesión: pago de servicios públicos, pago de impuestos o contribuciones y valorizaciones, acciones o mejoras sobre el inmueble.

- (iii) *Tratándose de un subsidio de vivienda nueva el predio deberá ser propiedad del oferente público o privado.*
- (iv) *Contar con condiciones mínimas de habitabilidad de tal forma que se garantice la efectividad de las intervenciones, para el caso de subsidios de mejoramiento.*

22. Interventoría. *Se establece la interventoría como instrumento para el control y seguimiento de los programas de vivienda de interés social rural en los cuales se aplicarán subsidios familiares de vivienda rural. El interventor deberá constatar lo siguiente: (i) El inicio, avance y terminación de la obra, (ii) El cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 400 de 1997, la norma sismorresistente vigente, reglamentos técnicos de instalaciones sanitarias (RAS), eléctricas (RETIE), y de Gas, en los casos en que aplique, (iii) Las condiciones urbanísticas en los proyectos de vivienda nucleada, en los casos en que aplique, (iv) La correcta inversión de los recursos del subsidio de vivienda rural en la ejecución de la solución de vivienda correspondiente a cada hogar beneficiario y certificarlo ante la entidad otorgante, en cuanto a su existencia y habitabilidad. El interventor deberá indicar en la certificación que expida, la posibilidad de la entrega de la solución de vivienda antes de la expiración de la vigencia del subsidio, de acuerdo a las condiciones de la entidad otorgante del subsidio; en el Caso de las Cajas de Compensación Familiar no será obligatorio la constitución de una interventoría para las modalidades del subsidio de mejoramiento y construcción en sitio propio, estas funciones serán realizadas por la Supervisión Técnica.*

23. Campo de aplicación de la interventoría. *El interventor responderá por el control de la totalidad de las obras a cargo del ejecutor o quien haga sus veces, de la solución de vivienda, hasta su culminación y liquidación, de conformidad con las obligaciones legales señaladas en la normatividad vigente y en las derivadas del contrato que suscriba con el ejecutor o quien haga sus veces. El interventor debe vigilar el cumplimiento de los aspectos técnicos, administrativos, económicos y jurídicos del proyecto de vivienda rural.”*

ARTÍCULO 3. *Adiciónese el artículo 8A a la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:*

“ARTÍCULO 8A. MODALIDAD DE VIVIENDA NUEVA EN DINERO. *Modalidad aplicable a la ruta de atención de hogares restituidos mediante orden judicial, mediante la cual la*

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

entidad otorgante asigna recursos en dinero como complemento para la adquisición o construcción en sitio propio de una vivienda nueva entendiéndose por tal, aquella que no ha sido habitada.”

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 11 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 11. VALOR DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA RURAL. De conformidad con el artículo 2.1.10.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el monto del Subsidio Familiar de Vivienda Rural que otorgue cualquier entidad otorgante, distinta a una Caja de Compensación Familiar, será de:

1. Vivienda nueva en especie: Hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) en cualquier otra parte del territorio nacional.

2. Vivienda nueva en dinero: Para la modalidad de adquisición de vivienda nueva o usada o construcción de una vivienda nueva, el monto del subsidio corresponderá hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), en cumplimiento de órdenes judiciales de restitución, en cualquier parte del territorio nacional.

3. Mejoramiento de Vivienda: Hasta veintidós (22) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) en cualquier parte del territorio nacional.

Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 2.1.10.1.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural podrá tener un incremento, por una sola vez, para cubrir el costo variable de transporte en zonas de difícil acceso así:

Para la modalidad de vivienda nueva en especie en cualquier parte del territorio nacional, sin que exceda de noventa (90) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) exceptuando los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Guaviare, Vaupés y Guainía, en los que el monto del SFVR en vivienda nueva en especie podrá incrementarse sin que exceda cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), valores actualizados de conformidad con los conceptos fijados en la normatividad para la vivienda de interés prioritario rural y la vivienda de interés social rural.

Para la modalidad de mejoramiento de vivienda sin que exceda de veintiocho (28) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) exceptuando los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Guaviare, Vaupés y Guainía, en los que el monto del SFVR en mejoramiento de vivienda podrá incrementarse sin que exceda treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV).

Para la modalidad de vivienda nueva en dinero no aplica este aumento.

Parágrafo 2. Aplicado el incremento de costo variable de transporte para zonas de difícil acceso indicado en el parágrafo anterior, sin que se logre el cierre financiero para la ejecución de la vivienda nueva, podrá aplicarse el SFVR en la construcción de un mínimo de habitabilidad con posibilidades de crecimiento o desarrollo progresivo interno y/o externo, dejándose la fundamentación técnica de la decisión y la aceptación del hogar beneficiario.

Parágrafo 3. En cada convocatoria, programa y/o proyecto financiado con cargo a recursos del Presupuesto General de la Nación, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio,

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

identificará los municipios con zonas de difícil acceso y fijará el valor del incremento que se requiera en cada caso para cubrir el costo variable de transporte.

Parágrafo 4. El valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural contempla todos los costos directos e indirectos asociados a su construcción, incluyendo costos de transporte de materiales, de estudios y diseños y los que correspondan al proceso de acompañamiento social. Por su parte, el valor de la interventoría y/o supervisión técnica realizada por FONVIVIENDA o por quien se contrate para tal evento, en el marco del control para la debida ejecución de los subsidios familiares de vivienda rural, podrá estar a cargo de los recursos incorporados en el Patrimonio Autónomo que se constituya para el desarrollo del programa y destinados para la operación de este, por lo que no se considera incorporado dentro del valor individual del Subsidio Familiar de Vivienda Rural.”

ARTÍCULO 5. Adiciónese el artículo 11A a la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 11A. CALCULO DEL VALOR PARA CUBRIR EL INCREMENTO DE UN COSTO VARIABLE DE TRANSPORTE EN ZONAS DE DIFÍCIL ACCESO. El valor del subsidio familiar de vivienda rural en sus modalidades de vivienda nueva en especie y mejoramiento, deberá calcularse de acuerdo con el costo variable de transporte, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de accesibilidad al predio donde se otorgará el subsidio familiar de vivienda rural, así: entre uno (1) y seis (6) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) para el caso de mejoramiento de vivienda, entre uno (1) y ocho (8) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) para el mejoramiento de vivienda únicamente en los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Guaviare, Vaupés y Guainía, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.2.2.2. del Decreto 1077 de 2015, entre uno (1) y veinte (20) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) para los casos de vivienda nueva en especie, y entre uno (1) y treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) únicamente en los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Chocó, Putumayo, Vichada, Guaviare, Vaupés y Guainía, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 2.1.1.2.2.2. del Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo. Las Entidades otorgantes deberán establecer los criterios técnicos para aplicar el incremento de un costo variable de transporte en zonas de difícil acceso.”

ARTÍCULO 6. Adiciónese un parágrafo al artículo 12 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“Parágrafo. En caso de concurrencia con: (i) otros subsidios territoriales provenientes de recursos propios, transferencias o del Sistema General de Regalías, o de las Cajas de Compensación Familiar, se deberá aportar la certificación de disposición presupuestal expedida por la dependencia competente; (ii) recursos complementarios representados en terrenos, para lo cual se aportará el certificado de tradición y libertad con no más de treinta (30) días de expedición; (iii) en caso de recursos complementarios originados en donaciones de Organizaciones No Gubernamentales y de entidades públicas o privadas nacionales o internacionales, o aportes económicos solidarios en Organizaciones Populares de Vivienda, o cualquier otra entidad, interesadas en la promoción del SFVR, la disponibilidad presupuestal deberá ser certificada por el Representante Legal y el Revisor Fiscal de la respectiva entidad aportante”.

ARTÍCULO 7. Adiciónense los artículos 14A, 14B, 14C y 14D a la Resolución 0536 de 2020, los cuales quedarán así:

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

“ARTÍCULO 14A. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL. Es el documento expedido por el interventor, el profesional designado por la entidad otorgante o el supervisor técnico, según sea el caso, a través del cual se verifica que la obra de vivienda y/o mejoramiento en donde se aplicó el subsidio en la correspondiente modalidad, se encuentra totalmente terminada, con acceso a servicios públicos y cumple con las normas técnicas aplicables al respectivo tipo de intervención. No habrá lugar a la expedición del certificado de existencia y habitabilidad, cuando la construcción de la solución habitacional no cumpla con las normas técnicas y/o lo establecido en los diseños aprobados.

Parágrafo 1. Para efectos de la presente resolución se entiende por acceso al servicio contar con la funcionalidad dentro de la vivienda para acceder al mismo.

Parágrafo 2. El formato que contenga el certificado de existencia y habitabilidad será el establecido por el comité técnico del fideicomiso constituido por FONVIVIENDA, y el que adopte cada entidad otorgante.

Parágrafo 3. Este certificado podrá ser requerido o incorporado en los actos de transferencia o para la legalización del subsidio de acuerdo a los términos de la presente resolución.

ARTÍCULO 14B. NORMAS QUE DEBE VERIFICAR EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL RURAL. El certificado de existencia y habitabilidad emitido por la interventoría o quien haga sus veces debe establecer que el desarrollo de las actividades de acompañamiento social, diagnóstico integral, estudios y diseños, construcción o mejoramiento y entrega de la vivienda fue viabilizada, verificada y avalada de acuerdo a lo señalado en la NSR-10 Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente; la Ley 400 de 1997; la Norma Icontec 2050; la Resolución 180398 del 7 de abril de 2004 del Ministerio de Minas y Energía (RETIE); la Resolución 631 de 2015 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; la Resolución 844 de 2018 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio; la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio; la Resolución 410 de 2021 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio; RAS rural (Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico) y las normas que las modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen; o las señaladas por FONVIVIENDA o la entidad otorgante”.

Parágrafo. Tratándose de mejoramientos locativos, el certificado deberá garantizar el cumplimiento del proyecto estructurado, y las condiciones mínimas de estabilidad de la vivienda a intervenir.

ARTÍCULO 14C. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN PROYECTOS DE VIVIENDA RURAL NUCLEADA. Se entenderá que los accesos a servicios públicos en el desarrollo de proyectos rurales nucleados, que generen entregas por etapas, fases o ejecuciones parciales, se podrán habilitar servicios provisionales que garanticen el debido acceso a los beneficiarios y certificar las unidades de vivienda.

Para el cierre del proyecto nucleado rural el interventor deberá constatar la terminación de las conexiones definitivas de servicios o sistemas alternativos definidos en la estructuración del proyecto, para la certificación de la última etapa, fase o ejecución parcial del proyecto.

Parágrafo. El cumplimiento de las condiciones de suministro de agua para consumo humano y la funcionalidad del sistema alternativo que se defina para dicho suministro, deberá ser certificado por las entidades territoriales y/o la autoridad constitucional y/o legalmente competente.

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

ARTÍCULO 14D. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN PROYECTOS DE VIVIENDA RURAL DISPERSA. *Para efectos de la expedición del certificado de existencia y habitabilidad, se entenderá que el acceso a servicios públicos en el desarrollo de proyectos rurales en vivienda dispersa podrán ser obtenidos por los beneficiarios mediante sistemas alternativos que cubran las necesidades básicas del hogar, siempre y cuando se garantice que la solución de vivienda cuenta con una fuente o con la posibilidad de acceder a agua para consumo humano y doméstico.”*

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 16 de la Resolución 0536 de 2020, en virtud de la definición de población objetivo de la Política de Vivienda de Interés Social Rural consagrada en el artículo 19 de la Ley 2079 de 2021, y la Ley 2172 de 2021, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 16. POBLACIÓN OBJETIVO. *es la población que habita en suelo rural definido en los POT, PBOT y/o EOT y se encuentra en condiciones de alta pobreza multidimensional y déficit habitacional, la cual será atendida de manera diferencial de acuerdo con el género, etnia, edad, condición de discapacidad y prácticas socioculturales.*

Adicionalmente se tendrá en cuenta, ajustada a las realidades socioeconómicas de la región como criterio de priorización, la población que se encuentre en situación de pobreza y vulnerabilidad, la población víctima del conflicto armado, aquella que se encuentre debidamente reconocida y cumpliendo con el proceso de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz, los miembros de comunidades étnicas, las mujeres víctimas de violencia de género extrema establecidas en la Ley 2172 de 2021, los hogares beneficiarios de procesos de restitución de tierras y los beneficiarios del plan de distribución de tierras. Para tal efecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recurrirá a la información proveniente de las bases de datos utilizadas para la focalización como SISBÉN, UARIV, UNIDOS, ARN, URT, MADR, ANT, ART, DPS y a otras particulares de las comunidades étnicas u organizaciones campesinas, entre otros programas especiales del Gobierno Nacional.”

ARTÍCULO 9. Adiciónese un párrafo al artículo 17 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“Párrafo. *Tratándose de programas, esquemas, proyectos o iniciativas en los cuales se establezcan criterios de priorización de la población objetivo como beneficiaria, por el sector o en articulación con otros sectores del Gobierno nacional, seccional o local, la focalización será posterior a la presentación de los hogares identificados con los criterios determinados, atendiendo los requisitos para la postulación, habilitación y asignación que realice Fonvivienda”.*

ARTÍCULO 10. Adiciónese un párrafo al artículo 21 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“Párrafo. *El procedimiento, las condiciones de implementación y los lineamientos técnicos necesarios para las modalidades del SFVR definidos en la presente resolución serán establecidos mediante el manual operativo expedido dentro del Fideicomiso constituido para la ejecución de los recursos en materia de vivienda rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.10.1.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.*

En lo referente a la reglamentación técnica para los esquemas de ejecución, esta se adoptará mediante manual operativo.

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 23 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 23. RECURSOS PARA FINANCIAR EL SFVR. Los recursos que financiarán las modalidades del SFVR definidas en esta resolución, provendrán del Presupuesto General de la Nación – PGN, de los entes territoriales, del Sistema General de Regalías - SGR, organismos multilaterales, inversión privada, recursos parafiscales administrados por cajas de compensación familiar, entre otros”.

ARTÍCULO 12. Modifíquese el artículo 32 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 32. RECHAZO DE LA POSTULACIÓN. Fonvivienda rechazará los hogares que presenten alguna de siguientes condiciones:

a) Que existan postulaciones duplicadas, en las cuales el mismo hogar potencialmente beneficiario comparta postulación con otro hogar también focalizado. En este caso se aceptará la primera postulación que se presente y se rechazarán las posteriores.

b) Que alguno de los miembros del hogar sea propietario de una o más viviendas, salvo que esta: i) haya sido abandonada o despojada en marco del conflicto armado interno, ii) se encuentre en zonas de riesgo por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tectónico o en zonas de afectación sobre el diseño, ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los análisis específicos de riesgos, los planes de emergencia y contingencia de que trata el artículo 42 de Ley 1523 de 2012 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, o iii) se postule a un subsidio familiar de vivienda rural en modalidad de mejoramiento.

c) Que alguno de los miembros del hogar haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda que haya sido efectivamente aplicado, salvo: (i) Quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, (ii) Cuando la vivienda en la se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, (iii) Cuando haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, (iv) Cuando se encuentre en zonas de riesgo o afectación a que se refiere el literal b) del presente artículo, (v) Cuando el subsidio familiar de vivienda aplicado haya sido en la modalidad de mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda o mejoramiento de la misma, o (vi) Cuando el subsidio familiar de vivienda aplicado haya sido en la modalidad de vivienda nueva y transcurridos diez (10) años después de haberlo recibido, por falta de recursos u otras circunstancias su vivienda presente un déficit cualitativo, podrán acceder a un subsidio familiar de mejoramiento vivienda.

d) Que alguno de los miembros del hogar haya sido sancionado conforme a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 3a 1991 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

e) Que una vez recolectada y registrada la información de ubicación del hogar postulante, no se encuentre dentro de las zonas de operación o áreas de intervención óptimas definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 1. La acreditación de que la vivienda se encuentra en alguna de las situaciones a que se refiere el numeral ii) del literal b) del presente artículo, se realizará mediante certificación emitida por la entidad encargada del diseño, ejecución u operación de la obra e inclusión de los hogares en los censos elaborados por los Concejos Municipales para la

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

Gestión del Riesgo de Desastres, avalados por los Consejos Departamentales para la Gestión del Riesgo de Desastres, refrendados por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

Parágrafo 2. *Fonvivienda podrá solicitar subsanaciones o aclaraciones a los documentos e información registrada, para lo cual definirá un plazo máximo de respuesta después del cual, de no atenderse, se entenderá rechazada la postulación.*

ARTÍCULO 13. Modifíquese el artículo 37 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 37. CONDICIONES DE LEGALIZACIÓN Y PAGO. *Asignado el SFVR en la modalidad de vivienda nueva, terminadas a satisfacción las actividades para la ejecución de la solución de vivienda y entregada debidamente al beneficiario, el Patrimonio Autónomo que se constituya para tal efecto, hará el pago del 100% del subsidio en especie aprobado, contra la entrega de la vivienda nueva. La terminación de las unidades de vivienda constará en el certificado de existencia y habitabilidad que para tal efecto expida la interventoría, profesional designada para tal fin o la supervisión técnica, según sea el caso, de acuerdo con la reglamentación de la entidad otorgante. Fonvivienda determinará las condiciones y procedimientos específicos para efectuar dichos pagos”.*

ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 39 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 39. RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. *Para la restitución del Subsidio Familiar de Vivienda Rural por incumplimiento de las responsabilidades del hogar beneficiario en el marco de la presente resolución, se deberá adelantar el procedimiento de revocatoria de la asignación del mencionado subsidio y la restitución de la titularidad de la vivienda entregada cuando aplique, en los términos de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 47 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.”*

ARTÍCULO 15. Modifíquese el numeral 2 del artículo 42 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“2. En su condición de propietarios o poseedores de las viviendas construidas y entregadas a título de subsidio familiar de vivienda:

- *Mantener la vivienda entregada en condiciones de habitabilidad y salubridad y no destruirla o desmantelarla total ni parcialmente.*
- *Abstenerse de destinar la vivienda para la comisión de actividades ilícitas.*
- *En el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie, residir en la vivienda por el término mínimo de cinco (5) años, contados desde la fecha de su transferencia, salvo que medie permiso específico, fundamentado en razones de fuerza mayor o caso fortuito. De este evento, queda excluido el subsidio en especie para construcción en sitio propio o poseedores.*
- *En el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie, abstenerse de transferir total o parcialmente cualquier derecho real que ejerza sobre la vivienda, antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar*

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, según lo señalado en la presente sección. La prohibición incluye la suscripción de documentos privados o el otorgamiento de escrituras públicas en las cuales se prometa transferir o se transfiera, total o parcialmente, cualquiera de los referidos derechos reales. De este evento, queda excluido el subsidio en especie para construcción en sitio propio o poseedores

ARTÍCULO 16. Adiciónese el párrafo 5 al artículo 54 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“Parágrafo 5. En cada programa, esquema, proyecto o iniciativa del subsidio familiar de vivienda rural en modalidad de mejoramiento, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fonvivienda o la entidad otorgante, deberá definir el tipo de proyecto de mejora a desarrollar de acuerdo con el numeral 14 del artículo 7 de la presente resolución y el valor del subsidio a otorgar sin superar en ningún caso lo dispuesto en el artículo 11 de este cuerpo normativo.”

ARTÍCULO 17. Adiciónese un párrafo al artículo 56 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“Parágrafo. La terminación de los mejoramientos por cada unidad de vivienda constará en el certificado de existencia y habitabilidad que para tal efecto expida la interventoría. El formato que contenga el certificado de existencia y habitabilidad será elaborado por el Comité Técnico del Fideicomiso del programa, para tal fin.”

ARTÍCULO 18. Modifíquese el artículo 64 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 64. DE LA RUTA DE ATENCIÓN A LOS HOGARES RESTITUIDOS. Para el acceso prioritario y preferente de los hogares víctimas cuyas viviendas hayan sido afectadas por despojo, abandono, pérdida o menoscabo, se otorgará de acuerdo con la orden judicial un subsidio familiar de vivienda rural en las modalidades de vivienda nueva en especie, vivienda nueva en dinero y mejoramiento de vivienda.

Se priorizará los hogares con mujeres cabeza de familia desplazadas, los adultos mayores desplazados, la población discapacitada desplazada y aquellos hogares que decidan retornar a los predios afectados.

Esta modalidad solo aplica por orden judicial específica en favor de un beneficiario y su núcleo familiar.”

ARTÍCULO 19. Modifíquese el artículo 76 de la Resolución 0536 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 76. LEGALIZACIÓN Y PAGO DEL SUBSIDIO. Sin perjuicio de las condiciones contenidas en el Decreto 1077 de 2015, la legalización del subsidio asignado se efectuará mediante:

- Certificado de existencia y habitabilidad de la vivienda y/o del mejoramiento de la vivienda.*

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

La terminación de las unidades de vivienda o el mejoramiento constará en el certificado de existencia y habitabilidad que para tal efecto expida la interventoría, el profesional designado o el supervisor técnico, según sea el caso y la entidad otorgante. El formato que contenga el certificado de existencia y habitabilidad será elaborado por el Comité Técnico del Fideicomiso constituido por FONVIVIENDA o el adoptado por la entidad otorgante.

- *Escritura pública debidamente registrada, sólo para el caso de adquisición de vivienda.*
- *Certificación bancaria de la cuenta a desembolsar, para el caso de la modalidad de vivienda nueva en dinero en procesos de restitución de tierras, cuando el fallo así lo disponga o el juez así lo determine y escritura de la vivienda adquirida.*

Parágrafo 1. *Para el caso de la legalización del subsidio familiar de vivienda nueva en dinero, cuando sea ordenado así expresamente por los jueces de restitución de tierras, se hará el giro respectivo por el Patrimonio Autónomo que se constituya para el desarrollo del programa y previa autorización del Comité Financiero del mismo, a favor del solicitante beneficiario, cumpliendo con los siguientes requisitos:*

- *Cuando se trate de adquisición de vivienda nueva o usada, presentación de la escritura debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria y certificación del profesional idóneo que acredite la habitabilidad de la vivienda de acuerdo con los requisitos técnicos y legales contenidos en la Ley 400 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.*
- *Para el caso de construcción en sitio propio presentación de la escritura de declaración de construcción debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria y certificación del profesional idóneo que acredite la ejecución de la obra cumpliendo con los requisitos técnicos y legales contenidos en la Ley 400 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.*

Parágrafo 2. *FONVIVIENDA reglamentará mediante acto administrativo el mecanismo de legalización del Subsidio Familiar de Vivienda Rural en cualquier modalidad, asignado a hogares unipersonales cuando se presenten fallecimientos después de su otorgamiento.”*

ARTÍCULO 20. *Derogar los artículos 77 y 78 y en su reemplazo adicionar los Títulos V y VI a la Resolución 0536 de 2020, los cuales quedarán así:*

**“TÍTULO V
CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR**

“ARTÍCULO 77. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL RURAL PARA LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR POR MODALIDADES DEL SUBSIDIO FAMILIAR VIVIENDA RURAL. *Sin perjuicio de los lineamientos establecidos en el artículo 2.1.10.1.2.2.4 del Decreto 1247 de 2022, Autonomía de las Cajas de Compensación Familiar, se adoptarán las condiciones de habitabilidad de la Vivienda de Interés Social para las Cajas de Compensación Familiar por modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda Rural contenidas en la Resolución 410 de 2021, por medio de la cual se adoptó el Plan Nacional de Construcción de Vivienda de Interés Social rural – PNCVISR, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificaciones.*

Parágrafo 1. *Las condiciones de habitabilidad de la Vivienda de Interés Social Rural para las Cajas de Compensación Familiar por modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda*

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

Rural exigirán la presentación del certificado de uso del suelo rural expedido por la autoridad correspondiente.

Parágrafo 2. Las tipologías establecidas en el PNCVISR podrán ser optativas y flexibles atendiendo a las condiciones culturales, regionales y sociales de los hogares de los trabajadores afiliados que habitan o van a habitar suelo rural. Las nuevas tipologías generadas en virtud de esta práctica podrán ser incorporadas al PNCVISR a solicitud de las Cajas de Compensación Familiar.

ARTÍCULO 78. REQUISITOS DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA EN CUALQUIER MODALIDAD OTORGADO POR LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR. Las condiciones y/o requisitos legales para la postulación, asignación, pagos, elegibilidad, licencias de construcción y gastos de administración, relacionadas con el Subsidio Familiar de Vivienda Rural otorgado a los trabajadores afiliados que habitan o van a habitar suelo rural por las Cajas de Compensación Familiar, que no están establecidas en esta resolución deberán aplicar las contenidas en el Decreto 1077 de 2015 vigentes.”

ARTICULO 79. APLICACIÓN PREFERENTE E INTEGRACIÓN NORMATIVA DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA OTORGADO POR LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CON LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL RURAL - PPVISR. Las Cajas de Compensación Familiar deberán aplicar en forma preferente las disposiciones que hacen referencia al subsidio familiar de vivienda rural otorgado por estas, y de acuerdo con el método de integración jurídica podrán referirse a las normas generales de esta Política Pública de Vivienda de Interés Social Rural ante ausencia de norma específica.

TÍTULO VI

ESQUEMAS DE EJECUCIÓN PARA LAS MODALIDADES DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 80. ESQUEMAS DE EJECUCIÓN. En cualquiera de las modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda Rural establecidos en el numeral 4 del artículo 2.1.10.1.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, podrán aplicar los siguientes esquemas de ejecución:

1. Autoconstrucción mediante el otorgamiento de un subsidio en especie para vivienda nueva o mejoramiento, consiste en la adquisición y entrega de materiales y la contribución directa del hogar con su trabajo en la ejecución de las obras mediante la gestión del conocimiento, el acompañamiento técnico de las intervenciones, procesos de formación y participación de la comunidad en todas las fases de la construcción en un lote de su propiedad o posesión.
2. Autogestión mediante el otorgamiento de un subsidio en especie para vivienda nueva o mejoramiento, mediante la gestión del proyecto con participación comunitaria bajo la dirección de un ejecutor y con la asistencia técnica del Fondo Nacional de Vivienda o la entidad designada por este, en un lote de su propiedad o posesión.
3. Adquisición de vivienda o mejoramiento, mediante el otorgamiento de un subsidio para que el hogar acceda a una vivienda nueva o un mejoramiento de la vivienda existente; en un lote de su propiedad o posesión.
4. Transferencia a título de subsidio en especie de una vivienda nueva, o una vivienda en dinero, esta última solo por mandato judicial, con la cual el beneficiario no tiene relación de propiedad ni posesión.

“Por la cual se modifica la Resolución 0536 de 2020”

ARTÍCULO 81. REGLAS PARA EL ESQUEMA DE EJECUCIÓN DEL SFVR EN AUTOCONSTRUCCIÓN. El Fondo Nacional de Vivienda establecerá mediante manual operativo, las condiciones de ejecución del subsidio familiar de vivienda en modalidad de autoconstrucción

ARTÍCULO 82. Vigencia. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y adiciona, modifica o sustituye disposiciones de la Resolución 0536 de 2020.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró: Natalia Hincapié / Carlos Moreno - DVR
Revisó: Lino Pombo - DVR
Aprobó: Juan David Ching - Subdirector de la SPAT de la DVR
Daniel Contreras - Director de la DVR
Aprobó: Felipe Arbouin Gómez - Viceministro de Vivienda