

RESOLUCIÓN NÚMERO

() DE

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 2 del artículo 2 del Decreto Ley 3571 de 2011 y los artículos 2.2.6.1.5.2.2., 2.2.6.1.5.1.4. y 2.2.6.1.5.2.4. del Decreto 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 2° de la Ley 2079 de 2021, la política de vivienda y hábitat debe establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia, facilitando el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.

Que el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, mediante la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2022-2026, adicionó el parágrafo 6° al artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, determinando que corresponde al Gobierno nacional, por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, establecer las condiciones especiales para autorizar la ejecución de intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción aplicables, en los casos en que se aplique el subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y construcción en sitio propio, así como, cuando resulte aplicable, la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión en los términos del marco normativo vigente, sin que sea necesario la expedición de licencia de construcción o acto de reconocimiento.

Que mediante el Decreto 1166 del 4 de noviembre de 2025, incorporado en el Decreto 1077 de 2015, se reglamentó el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2022-2026.

Que el artículo 2.2.6.1.5.2.1. del Decreto 1077 de 2015 establece que para poder realizar las intervenciones en las modalidades mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, así como, cuando resulte aplicable, la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión en los términos del marco normativo vigente, se debe contar con un documento que certifica y autoriza que la realización de las obras cumple con las normas urbanísticas y de sismo- resistencia, denominado Carta de Responsabilidad.

Que la Carta de Responsabilidad de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del 2.2.6.1.5.2.1. del Decreto 1077 de 2015, autoriza al constructor, promotor, gestor o ejecutor del programa o proyecto para adelantar las intervenciones en las viviendas que hayan sido objeto del subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

sitio propio, así como, cuando resulte aplicable, la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión en los términos del marco normativo vigente.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.5.1.3. del Decreto 1077 de 2015, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda deben otorgar la Carta de Responsabilidad.

Que el artículo 2.2.6.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015 determina que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá el formato y condiciones especiales que deberá contener la carta de responsabilidad.

Que, en el marco de la presente reglamentación, se hace necesario establecer el contenido de la Carta de Responsabilidad y los formatos que deben acompañarla, que permita su aplicabilidad.

Que con el fin de facilitar la aplicabilidad de la Carta de Responsabilidad, el Decreto 1166 de 2025, en el artículo 2.2.6.1.5.1.4. dispuso que el Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio implementará una estrategia de fortalecimiento, la cual tendrá como objetivo capacitar, informar y certificar la competencia de los profesionales en relación con los mecanismos de implementación del decreto en mención.

Que, en cumplimiento de la citada disposición, se hace necesario a través de la presente reglamentación, establecer los parámetros a través de los cuales operará la Estrategia de Fortalecimiento, señalando sus objetivos, marco normativo y contenido, con el fin de garantizar la idoneidad y transparencia tanto en la elaboración como en la validación de las propuestas de intervención.

Que, con base en lo expuesto, el Gobierno nacional ha identificado la necesidad de proporcionar herramientas adecuadas que les permitan a las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda autorizadas por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, autorizar la ejecución de las intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción a través de la Carta de Responsabilidad y la Estrategia de Fortalecimiento.

Que, en este sentido, con el fin de facilitar la implementación del Decreto 1166 de 2025, se requiere dotar a las a las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda y los profesionales de los elementos necesarios que les permitan expedir la Carta de Responsabilidad utilizando como medio la Estrategia de Fortalecimiento.

Que en este orden de ideas, para dar cumplimiento a la obligación de establecer el contenido de la Carta de Responsabilidad y los parámetros de la Estrategia de Fortalecimiento se considera necesario la expedición del presente acto administrativo.

Asimismo, y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.5.2.4. del Decreto 1077 de 2015, el cual determina que se deberá instalar por parte del constructor, promotor, gestor o ejecutor una valla informativa en la que se informe a terceros sobre la iniciación de la obra y se especifique que se realiza bajo los términos del artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, acorde con la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

Que, en concordancia con lo anterior, se hace necesario establecer por medio de la presente resolución el contenido y dimensiones de la valla informativa

Que se cumplieron las formalidades previstas en los numerales 3° y 8° del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1081 de 2015, modificado por el Decreto 385 de 2026.

Que en mérito de lo expuesto;

RESUELVE:

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto. El objeto de la presente resolución es establecer el formato y condiciones especiales que deberá contener la carta de responsabilidad, fijar los parámetros de la Estrategia de fortalecimiento e indicar los componentes de la Valla informativa que debe acompañar la realización de las intervenciones.

ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones aquí establecidas, serán aplicadas por el Gobierno nacional cuando sea otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, así como, cuando resulte aplicable, la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión en los términos del marco normativo vigente.

Asimismo, podrán ser aplicadas por las entidades territoriales y las Cajas de Compensación Familiar, que actúen como otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda para las mismas modalidades, cuando decidan optar por la aplicación de lo establecido en la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, adicionada por el Decreto 1166 de 2025.

CAPÍTULO 2

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

DE LA CARTA DE RESPONSABILIDAD

ARTÍCULO 3. Naturaleza jurídica de la Carta de Responsabilidad. La Carta de Responsabilidad es una certificación que expide la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo. La Carta de Responsabilidad es el instrumento técnico de certificación y autorización para la ejecución de las intervenciones en los términos de lo establecido en la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

Decreto 1077 de 2015, adicionada por el Decreto 1166 de 2025, por consiguiente, no constituye una licencia urbanística.

ARTÍCULO 4. Información que debe contener la Carta de Responsabilidad.

La Carta de Responsabilidad, deberá contar como mínimo con la siguiente información:

- a) Identificación del prestador de la asistencia técnica o quien se contrate para tal fin.
- b) Identificación del predio objeto de obra, intervención o mejoramiento. Ubicación e identificación (Departamento, Municipio, Dirección, Cedula catastral, folio de matrícula, etc.)
- c) Estado de la edificación antes de la intervención que justifica la actuación para los casos de mejoramiento de vivienda o vivienda progresiva.
- d) Descripción de las intervenciones de mejoramiento, construcción en sitio propio o vivienda progresiva.
- e) Referencia de los planos suscritos por los profesionales a cuyo cargo se encuentra la obra.
- f) Señalamiento de las normas aplicables conforme al plan de ordenamiento territorial.
- g) Certificación que la vivienda no se encuentra en zonas de alto riesgo no mitigable, en zonas de preservación y protección de los recursos naturales, en zonas de reserva de obra pública, o espacio público o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, ni áreas no aptas para la localización de vivienda.
- h) Cumplimiento de las normas de construcción sismo resistente para el caso de las intervenciones de mejoramiento, vivienda progresiva, construcción en sitio propio y la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión.

El documento deberá justificarse con base en las memorias, estudios, y diseños técnicos y arquitectónicos a partir de los cuales se certifica la información allí señalada.

Parágrafo 1. La Carta de Responsabilidad podrá acompañarse de todos aquellos anexos técnicos que se consideren necesarios para certificar que las intervenciones, así como que los diseños de las mismas, cumplen con las normas del plan de ordenamiento territorial y de construcción sismo-resistente.

Parágrafo 2. Si una vez expedida la Carta de Responsabilidad se llegaren a presentar modificaciones al alcance técnico de las intervenciones a realizarse en virtud del otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda en las modalidades contempladas en la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, adicionada por el Decreto 1166 de 2025, implicará su actualización en los aspectos correspondientes, de lo cual deberá informarse a la autoridad municipal competente que lleva el archivo de las licencias urbanísticas y el expediente urbano y, a la autoridad de control urbano.

ARTÍCULO 5. Expediente técnico. Es el conjunto organizado de documentos que se generan con ocasión de la ejecución de las intervenciones en el marco del otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda en las modalidades contempladas

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

en la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, adicionada por el Decreto 1166 de 2025.

Este deberá conformarse por parte de la entidad otorgante del subsidio de manera integral y contener la totalidad de la información técnica, administrativa y documental del proyecto, garantizando condiciones de integración, trazabilidad, custodia y remisión documental durante todas las fases de la intervención.

El expediente técnico deberá permitir la verificación de las actuaciones adelantadas en las fases de viabilidad, evaluación técnica y diseños, ejecución, seguimiento y cierre.

Parágrafo 1. El expediente técnico deberá mantenerse actualizado durante la ejecución de las intervenciones y conservar la información que soporte las decisiones técnicas adoptadas, incluyendo los documentos asociados a la Carta de Responsabilidad y sus anexos.

Parágrafo 2. En caso de modificaciones al alcance técnico de las intervenciones, el expediente técnico deberá incorporar las actualizaciones correspondientes, dejando trazabilidad de los cambios realizados y de las decisiones que los soportan, en concordancia con la actualización de la Carta de Responsabilidad cuando haya lugar a ello.

Parágrafo 3. El expediente técnico deberá estar disponible para su remisión y consulta por parte de las autoridades municipales o distritales competentes en materia de archivo urbanístico y control urbano, en los términos que establezca la normativa vigente.

ARTÍCULO 6. Información generada en la etapa de ejecución y cierre del proyecto de intervención. La entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda y el profesional que suscriba la Carta de Responsabilidad deberán enviar a la autoridad municipal competente que lleva el archivo de las licencias urbanísticas y el expediente urbano y, a la autoridad de control urbano, la información que se genere, tanto en la etapa de ejecución del proyecto de intervención, esto es bitácoras de obra, actas de seguimiento y demás información técnica que se produzca, y de igual forma, en la etapa de cierre o liquidación del proyecto, para que repose en el expediente.

ARTÍCULO 7. Calidades de los profesionales que expidan el documento que certifica el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción sismo resistente. El profesional que expida la certificación de que trata el artículo 2.2.6.1.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015, deberá reunir las mismas calidades y requisitos establecidas en el Título VI de la Ley 400 de 1997, exigidas a los profesionales que realicen labores de diseño estructural y de elementos no estructurales, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, dirección y supervisión técnica de la construcción.

ARTÍCULO 8. Formato Carta de Responsabilidad. Adoptar como formato de la Carta de Responsabilidad el Anexo 1 a la presente resolución denominado "Carta de Responsabilidad" junto con sus formatos y anexos técnicos, los cuales hacen parte integral de la presente resolución. Dicho formato junto con sus anexos

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

técnicos deberá ser utilizado por las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda para dar aplicación a la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, adicionada por el Decreto 1166 de 2025.

DE LA ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO

ARTÍCULO 9. Adopción Estrategia de Fortalecimiento. Adoptar como estrategia de Fortalecimiento de capacidades el documento técnico, Anexo 2 a la presente resolución, denominado "Estrategia de Fortalecimiento de Capacidades a Las Entidades y Profesionales en la implementación del Decreto 1166 De 2025", el cual forma parte integral del presente acto administrativo.

Parágrafo. Dicho documento técnico tiene por objeto capacitar, informar y certificar la competencia de los profesionales, en relación con los mecanismos de implementación del Decreto 1166 de 2025, con el fin de garantizar la idoneidad y transparencia tanto en la elaboración como en la validación de las propuestas de intervención que se presenten para optar por la aplicación de la excepción del licenciamiento contemplada en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023.

DE LA VALLA INFORMATIVA

ARTÍCULO 10. Características de la Valla Informativa. El constructor, promotor, gestor o ejecutor deberá instalar una valla, en lugar visible y que la misma sea legible desde la vía pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.5.2.4. del Decreto 1077 de 2015.

Dicha valla deberá ser resistente a la intemperie, con una dimensión mínima de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, en la que se advierta a terceros sobre la realización de la intervención y se especifique que se realiza bajo los términos del parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3ª de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023. Indicando la fecha de iniciación de la obra y características básicas del proyecto de intervención.

Cada entidad otorgante podrá adaptar el diseño gráfico, la diagramación, los colores institucionales, los logos, la tipografía, la inclusión de código QR y la disposición visual de la información, siempre que se garantice la integridad del contenido mínimo obligatorio, su legibilidad desde la vía pública y su comprensión por parte de terceros. La adaptación no podrá inducir a error sobre la naturaleza de la intervención ni presentar la valla como equivalente a una licencia urbanística.

Se deberán anexar fotografías de la valla, junto con la información indicada se deberán anexar a la documentación que deberá enviarse a la autoridad municipal competente que lleva el archivo de las licencias urbanísticas y el expediente urbano, y a la autoridad de control urbano.

ARTÍCULO 11. Contenido mínimo obligatorio. La valla informativa deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) El encabezado

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

INTERVENCIÓN EN EJECUCIÓN BAJO CARTA DE RESPONSABILIDAD.

- b) La leyenda:
Régimen especial previsto en el Decreto 1166 de 2025.
- c) El nombre de la entidad otorgante del subsidio.
d) El nombre del programa o convocatoria, cuando aplique.
e) La modalidad de intervención, indicando si corresponde a mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva, construcción en sitio propio o la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión.
f) El alcance general de la intervención, con referencia al tipo de actuación, según corresponda.
g) El código de identificación de la intervención.
h) El identificador de la Carta de Responsabilidad.
i) La ubicación de la intervención, mediante dirección o referencia suficiente de localización.
j) El municipio o distrito.
k) La fecha de inicio de la intervención.
l) Leyenda obligatoria:
La presente intervención se ejecuta en aplicación del parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, y del Decreto 1166 de 2025, para beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.
m) El canal de atención de la entidad otorgante, el cual podrá consistir en teléfono, correo electrónico, enlace institucional, código QR o combinación de estos.

Parágrafo 1. La información incluida en la valla deberá corresponder al contenido del expediente técnico y de la Carta de Responsabilidad que fundamentan la intervención.

Parágrafo 2. La entidad otorgante podrá incorporar información adicional de carácter operativo, siempre que no suprima, modifique o contradiga el contenido mínimo obligatorio previsto en el presente artículo.

Parágrafo 3. No deberán incorporarse en la valla datos personales no públicos del hogar beneficiario o de terceros.

ARTÍCULO 12. Formato Valla Informativa. Adoptar como formato de la Valla Informativa el Anexo 3 a la presente resolución denominado "CONTENIDO MÍNIMO Y CONDICIONES DE LA VALLA INFORMATIVA PARA INTERVENCIONES EJECUTADAS BAJO CARTA DE RESPONSABILIDAD", el cual hace parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO 13. Implementación de la Carta de Responsabilidad. La Dirección de Vivienda de Interés Social (DIVIS) estará a cargo del proceso de implementación de la Carta de Responsabilidad, incluyendo las actividades necesarias para su adopción, socialización y seguimiento.

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se establecen los lineamientos de la Carta de Responsabilidad, la Estrategia de Fortalecimiento y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO 14. Implementación de la Estrategia de Fortalecimiento. La Dirección del Sistema Habitacional (DSH) será la responsable de la implementación de la Estrategia de Fortalecimiento de Capacidades prevista en el Decreto 1166 de 2025, liderando las acciones orientadas a su desarrollo, ejecución y articulación con los actores correspondientes.

ARTÍCULO 15. Vigencia. La presente resolución rige a partir de su publicación en el diario oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

DOCUMENTO TÉCNICO

CARTA DE RESPONSABILIDAD PARA GESTIONAR ANTE ENTIDADES OTORGANTES, SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA

INTRODUCCIÓN

El artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2022-2026, adicionó el parágrafo 6° al artículo 6° de la Ley 3 de 1991, determino que corresponde al Gobierno nacional, por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se definan las condiciones especiales para facilitar la autorización y la realización de las intervenciones *que se requieran y que se originen en los subsidios familiares de vivienda otorgados bajo las modalidades descritas, buscando mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de los hogares beneficiarios:*

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

Por lo anterior es necesario precisar, que el Decreto 1166 de 2025 es el mandato legal desarrollado, mediante la carta de responsabilidad, que facilita la articulación operativa de las diferentes modalidades de intervención del Subsidio Familiar de Vivienda, desarrolladas por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en la medida en que activa los procesos operativos previstos en el Decreto 413 de 2025 para la modalidad de reforzamiento estructural (categoría 4), habilita el acceso a subsidios en la modalidad de autoconstrucción de vivienda nueva en sitio propio, dentro del programa de autogestión.

La presente Carta de Responsabilidad es parte de estas condiciones especiales definidas en el artículo 301, y se expide en desarrollo de lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025, como un instrumento técnico, jurídico y operativo destinado a facilitar la ejecución de intervenciones financiadas mediante Subsidio Familiar de Vivienda de todas las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda en las modalidades descritas en este documento.

La Carta de Responsabilidad constituye el mecanismo especial previsto en el Decreto 1166 de 2025 para certificar y autorizar la ejecución de intervenciones financiadas mediante el Subsidio Familiar de Vivienda en las modalidades allí previstas. En los casos de mejoramiento de vivienda y vivienda progresiva sobre edificaciones existentes construidas sin licencia, la Carta incorpora un reconocimiento técnico de la edificación existente, realizado con fundamento en el diagnóstico técnico, el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables y las condiciones de seguridad estructural y de construcción sismo-resistente exigidas por la normativa vigente. Este reconocimiento tiene como única finalidad habilitar la ejecución de la intervención financiada con el subsidio y se circunscribe exclusivamente a su alcance, sin constituir ni sustituir el acto administrativo de reconocimiento de edificaciones previsto en el régimen urbanístico, ni implicar la legalización urbanística del inmueble o la modificación de su situación jurídica frente a las autoridades competentes.

El procedimiento simplificado previsto en el Decreto 1166 de 2025 para las modalidades de mejoramiento de vivienda subsidiadas sustituye el trámite de licencia de construcción por la carta de responsabilidad suscrita por el profesional competente, sin que ello modifique o sustituya las competencias constitucionales y legales de los municipios y distritos en materia de ordenamiento territorial, gestión del riesgo y control urbanístico. En consecuencia, las intervenciones deberán ejecutarse en armonía con las determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o del instrumento que haga sus veces y con las demás restricciones territoriales aplicables relacionadas con la clasificación del suelo, las zonas de amenaza o riesgo y las demás restricciones territoriales aplicables, correspondiendo al profesional verificar, con base en la información oficial disponible y en los actos administrativos de la autoridad competente cuando sean exigibles, la compatibilidad de la intervención con dichas disposiciones,

preservando así la finalidad de simplificación del decreto sin afectar las competencias propias de las entidades territoriales.

En ningún caso la existencia de la Carta de Responsabilidad puede entenderse como una autorización de ejecutar obras por fuera del marco del subsidio ni que excedan plazo de ejecución del mismo.

En el marco de las competencias de las entidades otorgantes, les corresponde ejercer la supervisión y/o interventoría de las intervenciones autorizadas, con el propósito de verificar que su ejecución se desarrolle conforme a las condiciones técnicas, jurídicas y administrativas establecidas en los respectivos actos de autorización, contratos o instrumentos aplicables. Lo anterior implica adelantar un control permanente sobre el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los ejecutores, garantizando la correcta ejecución de las actividades, la observancia de la normativa vigente y la adopción oportuna de las medidas que resulten procedentes frente a eventuales incumplimientos o desviaciones.

El procedimiento simplificado previsto en el Decreto 1166 de 2025 para las modalidades de mejoramiento de vivienda subsidiadas se circunscribe a la sustitución del trámite de licencia de construcción por la certificación y responsabilidad del profesional competente, en los términos establecidos por la norma. Esta simplificación no modifica ni sustituye las competencias constitucionales y legales de los municipios y distritos en materia de ordenamiento territorial, gestión del riesgo y control urbanístico, las cuales continúan rigiéndose por la Constitución Política, la Ley 388 de 1997 y los instrumentos de planificación territorial vigentes.

En consecuencia, las intervenciones deberán ejecutarse en armonía con las determinantes del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o el instrumento que haga sus veces, así como con las disposiciones relacionadas con la clasificación del suelo, las zonas de amenaza o riesgo y las demás restricciones territoriales aplicables. Corresponde al profesional responsable verificar, previo al inicio de la intervención, que el proyecto sea compatible con dichas disposiciones, con base en la información oficial disponible y los actos administrativos expedidos por la autoridad competente cuando estos sean exigibles por la normativa aplicable.

De esta manera, el régimen simplificado mantiene la agilidad del procedimiento sin afectar las competencias propias de las entidades territoriales ni trasladar al profesional responsabilidades que corresponden exclusivamente a las autoridades municipales.

En este sentido, las modalidades de intervención deberán entenderse integradas a los programas institucionales de mejoramiento de vivienda en la tipología de reforzamiento estructural, vivienda progresiva, y autoconstrucción dentro del programa de autogestión, sin que el Decreto 1166 de 2025 habilite, en ningún caso, actuaciones independientes o desvinculadas de los esquemas operativos de estos programas del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

La Carta de Responsabilidad constituye el documento mediante el cual la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda certifica y autoriza, a través de profesionales idóneos, que las intervenciones objeto del subsidio cumplen las condiciones urbanísticas, arquitectónicas, estructurales y técnicas exigidas por la normativa vigente, de conformidad con el alcance de la actuación, los estudios y diseños elaborados y los documentos que integran el respectivo expediente técnico. La expedición de este instrumento permite autorizar la ejecución de las obras financiadas con recursos del subsidio, sin que ello constituya licencia de construcción o acto administrativo de reconocimiento de edificaciones y como se indica es parte de un proceso para acceder a un subsidio

Este mecanismo será aplicable por las entidades otorgantes que integran el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, incluyendo las entidades territoriales, las cajas de compensación familiar y el Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, dentro del ámbito de sus competencias y conforme a los procedimientos establecidos para la asignación, ejecución y seguimiento de los subsidios familiares de vivienda de cada entidad otorgante. Es preciso indicar que las entidades otorgantes como lo establece el decreto 1166 pueden aplicar esta excepcionalidad o utilizar los procedimientos normales de licencia de construcción para construcción de vivienda nueva en sitio propio o para reconocer viviendas sin licencia de construcción, en todo caso este nuevo mecanismo abre estas posibilidades.

Las actuaciones amparadas mediante la presente Carta deberán desarrollarse exclusivamente en el marco de los programas, modalidades y esquemas de gestión previstos por la normativa vigente. En consecuencia, la formulación, postulación, evaluación, ejecución y seguimiento de los proyectos corresponderá exclusivamente a las entidades otorgantes, y como está establecido en los decretos mencionados a las



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

organizaciones sociales, a las organizaciones comunitarias, a las entidades territoriales o a los demás actores expresamente habilitados por la regulación aplicable, según la modalidad de intervención.

En este sentido, se establece de manera expresa que los profesionales independientes, constructores o promotores *no podrán, en ningún caso, presentar de forma autónoma solicitudes de subsidio ni Cartas de Responsabilidad ante las entidades otorgantes, debiendo su participación estar siempre enmarcada dentro de los programas institucionales debidamente estructurados y habilitados.*

Tratándose de intervenciones de mejoramiento de vivienda en la tipología de reforzamiento estructural, la gestión deberá adelantarse a través de organizaciones sociales, organizaciones comunitarias, entidades territoriales u otros actores autorizados por la normativa correspondiente. En estos casos, la estructuración y gestión del proyecto deberá realizarse exclusivamente dentro de los esquemas institucionales definidos por el programa respectivo.

Por su parte, en la modalidad de autoconstrucción que se desarrolle en el marco del programa de autogestión, la formulación, estructuración, postulación y ejecución de los proyectos deberá realizarse obligatoriamente a través de una organización gestora habilitada. En ausencia de esta, cuando la iniciativa provenga de la administración pública o de la provisión de suelo por parte de la autoridad local, la estructuración y acompañamiento deberá adelantarse directamente por la entidad territorial competente, garantizando en todo caso la articulación con el programa de autogestión.

CARTA DE RESPONSABILIDAD

Documento que certifica y autoriza el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción sismo resistente
Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

Entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda	
Código Único Unificado	Código que establece la entidad otorgante del subsidio: _____ (Conformado por: Código subsidio + consecutivo proyecto + entidad otorgante del subsidio + municipio)
Naturaleza de la entidad otorgante	☐ Entidad del Gobierno nacional ☐ Entidad territorial ☐ Caja de Compensación Familiar ☐ Otra: _____
Programa, convocatoria o mecanismo de asignación del subsidio.	
Acto administrativo, resolución, contrato, documento o instrumento mediante el cual se asignó el subsidio	
Valor de subsidio otorgado.	
Fecha de asignación del subsidio	
Vigencia del subsidio	
Número o código del expediente técnico	
Número o código de la presente Carta de Responsabilidad	

2. NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE DE LA CARTA DE RESPONSABILIDAD

La presente Carta de Responsabilidad se expide en el marco de las condiciones especiales previstas en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025, para la autorización y ejecución de intervenciones relacionadas con el Subsidio Familiar de Vivienda, para ser aplicada por las entidades otorgantes del subsidio que forman parte del sistema nacional de vivienda; entidades territoriales, cajas de compensación familiar y el Fondo Nacional de Vivienda- FONVIVIENDA en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio.

La presente Carta de Responsabilidad constituye el documento mediante el cual la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda certifica y autoriza, a través de profesionales idóneos, que las condiciones de la intervención descrita cumplen con las normas urbanísticas, ambientales, riesgo y de construcción sismo resistente aplicables a la normatividad vigente, de acuerdo con la modalidad del subsidio solicitado, el alcance del mismo y los documentos técnicos que integran el expediente y que dan soporte al desarrollo de las obras, porque los predios a mejorar o a construir viviendas nuevas en sitio propio, cumplen con las condiciones establecidas en los decretos que reglan el mejoramiento de vivienda y la construcción en sitio propio en especial cuando este recursos formen parte del programa de autogestión en la modalidad de autoconstrucción.

La presente Carta implica la autorización al constructor, promotor, gestor o ejecutor del programa o proyecto para adelantar la intervención objeto del Subsidio Familiar de Vivienda, dentro del alcance expresamente certificado en este documento y en sus anexos técnicos. Es importante precisar que esta carta de responsabilidad y el proceso que la precede, forma parte de un programa de las entidades otorgantes y como está establecido en los decretos 413 y 585 de 2025 son promovidos por organizaciones sociales, lo cual significa que un promotor, constructor o un profesional no podrían presentar la carta de responsabilidad de manera independiente a lo expuesto aquí.

La presente Carta de Responsabilidad:

No constituye licencia urbanística.

No constituye solicitud de licencia urbanística.

No constituye legalización urbanística.

No sustituye las competencias municipales o distritales en materia de ordenamiento territorial, control urbano, archivo urbano o seguimiento de las intervenciones.

No autoriza obras, etapas, ampliaciones, modificaciones o intervenciones distintas a las expresamente descritas, diagnosticadas, diseñadas, financiadas y documentadas en el expediente técnico.

No sustituye los permisos, autorizaciones o conceptos sectoriales que, por razones ambientales, de riesgo, servicios públicos, afectaciones, servidumbres u otras restricciones especiales, resulten exigibles según el caso.

Cuando se trate de solicitar recursos para la modalidad de reforzamiento estructural y el recurso se aplique en una vivienda construida sin licencia de construcción, la presente Carta hará las veces de acto de reconocimiento, y podrá utilizar como metodología de valoración de las condiciones de la vivienda, en especial para el estudio funcional de la vivienda en cuanto a patios, aislamientos lo establecido en la ley 1848 de 2017 que permite reconocer la vivienda como este construida, siempre y cuando cumpla con las normas urbanísticas vigentes, lo cual permitirá al profesional dar soluciones funcionales sobre lo construido sin ninguna condición normativa por fuera de lo previsto por el Decreto 1077 de 2015, sin que ello constituya como se ha dicho acto administrativo de reconocimiento de edificaciones.

La vigencia de la autorización contenida en la presente Carta está vinculada a la vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado.

3. MODALIDAD DE INTERVENCIÓN

La presente Carta de Responsabilidad se expide para la siguiente modalidad:

- ☐ Mejoramiento de vivienda
- ☐ Vivienda progresiva
- ☐ Construcción en sitio propio
- ☐ Construcción de vivienda de interés social o prioritario a través de la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión, cuando aplique conforme a la reglamentación expedida para el efecto.

Descripción general de la modalidad seleccionada	
--	--

4. IDENTIFICACIÓN DEL HOGAR BENEFICIARIO Y DEL INMUEBLE

Código del Hogar beneficiario	
Nombre del beneficiario o representante del hogar	
Documento de identidad	
Condición acreditada frente al inmueble, según el expediente del subsidio	☐ Propietario ☐ Poseedor ☐ Ocupante o tenedor reconocido ☐ Otra: _____
Dirección, localización o identificación del inmueble objeto de intervención	
Municipio o distrito	
Departamento	
Identificación catastral, matrícula inmobiliaria, código predial o identificación equivalente, si aplica	
Área o localización específica de la intervención dentro del inmueble	

5. CONDICIONES PREVIAS DE APLICABILIDAD

La entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, con fundamento en los documentos técnicos, urbanísticos, ambientales, de riesgo y administrativos que integran el expediente, y a través de los profesionales idóneos que suscriben la presente Carta, certifica que:

1. La intervención corresponde a una de las modalidades previstas por el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025, esto es, mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, o a la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión cuando resulte aplicable conforme a la reglamentación correspondiente.
2. La intervención se origina en el otorgamiento de un Subsidio Familiar de Vivienda y se circunscribe al alcance financiado, aprobado o autorizado en el respectivo programa, convocatoria o instrumento de asignación.
3. La vivienda o inmueble objeto de intervención no se encuentra ubicado en zona de riesgo no mitigable, conforme al soporte técnico, certificación, consulta, concepto o documento que obra en el expediente.
4. La vivienda o inmueble objeto de intervención no se encuentra ubicado en zona de protección ambiental, conforme al soporte técnico, certificación, consulta, concepto o documento que obra en el expediente.
5. La intervención corresponde a las condiciones establecidas en la convocatoria, programa o mecanismo de asignación del subsidio.

6.

La excepción del licenciamiento urbanístico o del acto ordinario de reconocimiento opera exclusivamente en virtud del otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad aplicable.
7.

En caso de concurrencia del subsidio entre la Nación y otra entidad que haga parte del Sistema Nacional de Vivienda, la forma de certificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente será la definida por la entidad del Gobierno nacional otorgante del subsidio, conforme al régimen previsto en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.
8.

En caso de concurrencia entre entidades territoriales, o entre entidad territorial y Caja de Compensación Familiar, la certificación se sujetará a la regla de cobertura territorial y a las condiciones previstas por el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

6. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA INTERVENCIÓN

Con fundamento en el diagnóstico, los diseños, planos, memorias, análisis y demás documentos técnicos que integran el expediente, la intervención objeto de la presente Carta consiste en:

Descripción técnica de la intervención	
--	--

6.1. Si la modalidad es mejoramiento de vivienda.

Se certifican y autorizan exclusivamente los componentes de la vivienda que serán intervenidos con cargo al Subsidio Familiar de Vivienda en esta tipología, de acuerdo con el diagnóstico técnico y el alcance aprobado.

REFORZAMIENTO

- ☐ Estructura de columnas y vigas de cimentación
- ☐ Cimentación
- ☐ Reducción de vulnerabilidad sísmica, cuando aplique

HABITABILIDAD

- ☐ Cubierta
- ☐ Muros
- ☐ Redes eléctricas
- ☐ Baño
- ☐ Condiciones de salubridad
- ☐ Otro: _____

Descripción específica del mejoramiento	
---	--

6.2. Si la modalidad es vivienda progresiva

Se certifica y autoriza únicamente la etapa, fase, unidad básica habitable, núcleo inicial o componente progresivo que será ejecutado con cargo al Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el diagnóstico, los diseños, el alcance aprobado y los documentos técnicos del expediente, en barrios legalizados urbanísticamente o en barrios susceptibles de ser legalizados, a propietarios y poseedores. (Decreto 413 de 2025, 585 de 2025 y 775 de 2025)

Etapa o fase certificada y autorizada	
Descripción de la intervención progresiva	

La presente Carta no autoriza fases futuras, ampliaciones posteriores ni obras progresivas no incluidas en el alcance certificado, salvo que estas sean objeto de un nuevo proceso de verificación, certificación o autorización conforme a la normativa aplicable.

6.3. Si corresponde a construcción de vivienda nueva en sitio propio dentro de la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión

Se certifica y autoriza la intervención de vivienda de interés social o prioritario a través de la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión, para construir viviendas nuevas en sitio propio cuando resulte aplicable conforme a la reglamentación expedida para el efecto, tanto en barrios legalizados urbanísticamente o en barrios susceptibles de ser legalizados, a propietarios y poseedores.

Descripción de la intervención bajo autoconstrucción/autogestión	
--	--

La autorización se limita al alcance técnico, financiero, operativo y normativo aprobado dentro del programa correspondiente.

7. NORMAS APLICABLES A VIVIENDAS CONSTRUIDAS SIN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Con fundamento en los documentos técnicos que integran el expediente, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda certifica, a través de los profesionales idóneos responsables, que la intervención objeto de la presente Carta cumple, según su modalidad y alcance, con las normas aplicables en materia urbanística y de construcción sismo resistente o que permite obras con fundamento en la ley 1848 de 2017 y en normas para mitigar vulnerabilidad sísmica

La certificación comprende, según corresponda:

1. A que la carta de responsabilidad permitirá la intervención de viviendas construidas sin licencia de construcción de las edificaciones existentes, para efecto de la intervención objeto del subsidio familiar de vivienda. *Para dicho fin y en caso de que la vivienda no esté en un barrio legalizado urbanísticamente y no cuenta con normas, se podrá certificar que ella se ajusta a lo establecido en la ley 1848 de 2017 y que se reconoce en las condiciones en que está y será potestativo del profesional que desarrolle el proyecto mejorar las condiciones funcionales de la vivienda de acuerdo con las características particulares de la edificación. Si la vivienda está en un barrio legalizado urbanísticamente solo se acogerá a que cumpla con el uso del suelo.*

2. Cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente vigente, incluyendo sus modificaciones, adiciones o normas que lo complementen, según el tipo de intervención.
3. Aplicación del régimen técnico vigente para la evaluación, intervención y reducción de la vulnerabilidad sísmica de edificaciones en mampostería, cuando el diagnóstico determine que la intervención requiere disminuir progresivamente la vulnerabilidad de la vivienda.

La presente certificación se limita al alcance de la intervención objeto del subsidio y a los documentos técnicos anexos que fundamentan esta Carta.

8. PROFESIONALES IDÓNEOS QUE INTERVIENEN

Los profesionales que suscriben la presente Carta intervienen de acuerdo con su formación, matrícula profesional, competencia técnica, rol específico y documentos que suscriben dentro del expediente.

La participación de cada profesional dependerá de la modalidad, el diagnóstico, el alcance de la intervención y los documentos técnicos requeridos para certificar el cumplimiento de las normas aplicables.

8.1. Profesional responsable del diagnóstico o análisis técnico

Nombre	
Documento de identidad	
Profesión	
Matrícula profesional	
Rol específico	
Documento técnico que suscribe	
Alcance de su responsabilidad	

8.2. Profesional responsable del diseño arquitectónico, cuando aplique

Nombre	
Documento de identidad	
Profesión	
Matrícula profesional	
Documento técnico que suscribe	
Alcance de su responsabilidad	

8.3. Profesional responsable, evaluación estructural, reforzamiento o reducción de vulnerabilidad sísmica, cuando aplique

Nombre	
Documento de identidad	
Profesión	
Matrícula profesional	

Documento técnico que suscribe	
Alcance de su responsabilidad	

8.4. Profesional responsable de diseños, redes o instalaciones, cuando aplique

Nombre	
Documento de identidad	
Profesión	
Matrícula profesional	
Tipo de diseño, red o instalación a cargo	
Documento técnico que suscribe	
Alcance de su responsabilidad	

8.5. Profesional responsable de la construcción, cuando aplique

Nombre	
Documento de identidad	
Profesión u oficio	
Matrícula profesional, registro o acreditación, cuando aplique	
Alcance de su responsabilidad	

8.6. Profesional responsable de la supervisión técnica, cuando aplique

Nombre	
Documento de identidad	
Profesión	
Matrícula profesional	
Alcance de su responsabilidad	

9. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD TÉCNICA Y PROFESIONAL

La responsabilidad de cada profesional se circunscribe al alcance de los diagnósticos, estudios, diseños, planos, memorias, cálculos, análisis, conceptos, actividades de construcción, actividades de supervisión técnica o demás documentos técnicos que suscriba o ejecute, según corresponda.

La responsabilidad técnica y profesional se limita a:

- 1. La modalidad de intervención seleccionada.
- 2. El alcance aprobado del Subsidio Familiar de Vivienda.

3. Los componentes expresamente diagnosticados.
4. Los componentes expresamente diseñados.
5. Los componentes expresamente ejecutados o por ejecutar con cargo al subsidio.
6. Los documentos técnicos que integran el expediente.
7. Las actividades efectivamente asumidas por cada profesional, constructor, promotor, gestor o ejecutor.

La responsabilidad no se extiende a:

1. Obras, fases, ampliaciones, modificaciones o intervenciones no incluidas en el alcance aprobado del subsidio.
2. Fases futuras de vivienda progresiva que no sean objeto de la presente certificación y autorización.
3. Componentes no diagnosticados, no diseñados, no intervenidos o no documentados en el expediente técnico.
4. Obras ejecutadas por fuera del alcance certificado y autorizado.
5. Actuaciones posteriores realizadas por el beneficiario, terceros o cualquier otro actor sin la correspondiente certificación, autorización o soporte técnico aplicable.
6. Condiciones no verificables con base en los documentos técnicos que integran el expediente, sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan a cada actor conforme a la ley.

10. RESPONSABILIDAD DE LAS OBRAS

Los profesionales que suscriben los planos, memorias, cálculos, estudios de suelos, diagnósticos, análisis, diseños y demás documentos técnicos que sirven de fundamento para la ejecución de la intervención se hacen responsables de su contenido, dentro del alcance de su competencia, matrícula profesional, rol y actividad.

Los profesionales encargados de la construcción y/o supervisión técnica de la obra, cuando intervengan, serán responsables por las actividades que ejecuten o supervisen, conforme al régimen de responsabilidades aplicable a su profesión, oficio o actividad.

El constructor, promotor, gestor o ejecutor autorizado deberá adelantar la intervención conforme a los documentos técnicos que integran el expediente, dentro del alcance de la presente Carta y bajo estricta observancia de la normativa aplicable.

11. ACOMPAÑAMIENTO, SEGUIMIENTO Y CIERRE TÉCNICO

Cuando el esquema operativo de la entidad otorgante del subsidio lo prevea, se realizarán actividades de acompañamiento, seguimiento, verificación o cierre técnico de la intervención, de acuerdo con los instrumentos definidos para la implementación del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

La realización de actividades de acompañamiento, seguimiento o cierre técnico no amplía el alcance de la responsabilidad de los profesionales más allá de los documentos, diseños, actividades o roles que suscriban o ejecuten.

Cuando aplique, la certificación final, acta de cierre, informe de terminación o documento equivalente deberá incorporarse al expediente técnico de la intervención.

12. REMISIÓN A AUTORIDADES MUNICIPALES O DISTRITALES

La entidad otorgante del subsidio a cuyo cargo se encuentre la expedición de la presente Carta de Responsabilidad deberá remitir este documento y sus anexos a la autoridad municipal o distrital competente que lleva el archivo de las licencias urbanísticas y el

expediente urbano, así como a la autoridad de control urbano, para su conocimiento respecto de la realización de la intervención.

La remisión de la presente Carta y sus anexos no constituye solicitud de licencia urbanística ni activa el trámite ordinario de licenciamiento urbanístico.

13. ANEXOS TÉCNICOS Y DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN LA CARTA

Forman parte integral de la presente Carta de Responsabilidad, según modalidad, alcance de la intervención y condiciones aplicables, los documentos técnicos, urbanísticos, ambientales, de riesgo y administrativos que fundamentan la certificación y autorización contenida en este documento.

Se anexan, según corresponda:

1. Acto administrativo, de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda.
2. Documento de identificación del programa al cual aplica el subsidio.
3. Documento que acredita la condición de propietario o poseedor del beneficiario frente al inmueble a mejorar o sobre el predio donde se construirá la vivienda o donde se realizará el desarrollo progresivo según lo previsto por el programa, convocatoria o instrumento aplicable.
4. Diagnóstico técnico de la vivienda o del inmueble objeto de intervención.
5. Justificación técnica de la intervención.
6. Descripción del alcance aprobado o autorizado con cargo al subsidio
7. Certificación, de la entidad territorial que permita verificar que la vivienda o inmueble no se encuentra en zona de riesgo no mitigable. En caso de estar en zona de alto riesgo mitigable, se deberá acreditar que cuenta con las obras o medidas de mitigación correspondientes.
8. Certificación, de la entidad correspondiente que permita verificar que la vivienda o inmueble no se encuentra en zona de protección ambiental.
9. Propuesta de diseño arquitectónico que establezca el mejoramiento de las condiciones funcionales de la vivienda conforme a lo previsto en la ley 1848 de 2017.
10. Planos arquitectónicos, cuando apliquen.
11. Planos estructurales, cuando apliquen.
12. Planos de redes, instalaciones o componentes técnicos, cuando apliquen.
13. Memorias de cálculo estructural, cuando apliquen.
14. Estudios, análisis o conceptos de suelos, cuando apliquen.
15. Análisis, diseño o memoria técnica para evaluación, intervención o reducción de vulnerabilidad sísmica, cuando aplique.
16. Especificaciones técnicas de la intervención.
17. Presupuesto, cantidades de obra o documento técnico equivalente, cuando aplique.
18. Registro fotográfico inicial, cuando aplique.
19. Georreferenciación del predio que aplica el subsidio.
20. Acreditación de la formación en la Carta de responsabilidad por la entidad competente.
21. Documentos suscritos por los profesionales idóneos responsables.
22. Otros documentos exigidos por la normatividad aplicable o por la estrategia de fortalecimiento de capacidades definida para la implementación del Decreto 1166 de 2025.

Nota: Es importante tener esta información digitalizada para control, seguimiento y reportes de gestión en medio físico y digital.

14. CERTIFICACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Con fundamento en los documentos que integran el expediente técnico, y en virtud del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado, la entidad otorgante certifica que la intervención descrita en la presente Carta cumple con las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente aplicables, según su modalidad y alcance.

En consecuencia, la entidad otorgante autoriza al constructor, promotor, gestor o ejecutor identificado para adelantar la intervención objeto del subsidio, exclusivamente dentro del alcance certificado en la presente Carta de Responsabilidad y sus anexos.

La presente certificación y autorización se expide en cumplimiento de las condiciones especiales previstas en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

15. FIRMAS

15.1. Entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda

Nombre del representante legal o delegado competente	
Cargo	
Entidad	
Firma	
Fecha	

15.2. Profesional responsable del diagnóstico o análisis técnico

Nombre	
Profesión	
Matrícula profesional	
Firma	
Fecha	

15.3. Profesional responsable del diseño arquitectónico, cuando aplique

Nombre	
Profesión	
Matrícula profesional	
Firma	
Fecha	

15.4. Profesional responsable del diseño estructural, evaluación estructural, reforzamiento o reducción de vulnerabilidad sísmica, cuando aplique

Nombre	
Profesión	
Matrícula profesional	
Firma	
Fecha	

15.5. Profesional responsable de redes, instalaciones u otros componentes técnicos, cuando aplique

Nombre	
Profesión	
Matrícula profesional	

Firma	
Fecha	

15.6. Profesional responsable de la construcción, cuando aplique

Nombre	
Profesión u oficio	
Matrícula, registro o acreditación, cuando aplique	
Firma	
Fecha	

15.7. Profesional responsable de la supervisión técnica, cuando aplique

Nombre	
Profesión	
Matrícula profesional	
Firma	
Fecha	

LINEAMIENTOS MÍNIMOS DEL DIAGNÓSTICO PARA EFECTOS DE LA CARTA DE RESPONSABILIDAD Y SU INCORPORACIÓN AL EXPEDIENTE TÉCNICO.

- 1. Objeto.** El presente capítulo tiene por objeto establecer los lineamientos mínimos del diagnóstico que deberá integrarse al expediente técnico que fundamenta la Carta de Responsabilidad. Estos lineamientos son parte de la Estrategia de Fortalecimiento Institucional para la implementación del Decreto 1166 de 2025, con el fin de soportar técnicamente la certificación y autorización de las intervenciones, establecer las condiciones normativas a las cuales se acoge la carta de responsabilidad de tal forma que sea de fácil comprensión para las autoridades territoriales, revisar el proceso e incorporarlo dentro de los expedientes para el respectivo control, que además incluirán anexos suficientes.

2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente capítulo aplican:

1. A las entidades del orden nacional otorgantes del subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y construcción en sitio propio, y a quienes actúen por delegación, encargo fiduciario, administración o gerencia de programas.
2. A las entidades territoriales y a las Cajas de Compensación Familiar que, en calidad de otorgantes del subsidio familiar de vivienda, opten por aplicar la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, adicionada por el Decreto 1166 de 2025.
3. A los profesionales que forman parte de las entidades, organizaciones sociales demás entidades y personas autorizadas en cada programa, y ctosres técnicos que elaboren, validen, revisen o suscriban documentos técnicos que integren el expediente técnico.

Nota. Las presentes disposiciones no sustituyen la matrícula profesional ni las competencias de inspección, vigilancia, control ético y registro a cargo de los consejos profesionales competentes, ni constituyen requisito habilitante general para el ejercicio profesional.

3. Principio de equivalencia funcional. Cada entidad otorgante podrá elaborar el diagnóstico mediante sus propios instrumentos, formatos, guías, aplicativos o mecanismos internos. No se impone un formato único. En todo caso, el diagnóstico incorporado al expediente técnico deberá:

1. Contener, como mínimo, la información exigida en el presente capítulo.
2. Acreditar, mediante soportes verificables, la información reportada.
3. Incluir un índice de trazabilidad o tabla de correspondencia que identifique, para cada contenido mínimo exigido, el folio, anexo, archivo o sección del instrumento interno en el que se encuentra el soporte, cuando el diagnóstico no se presente como documento único consolidado.

4. Definición operativa del diagnóstico. Para efectos del presente capítulo, el diagnóstico es el conjunto ordenado de verificaciones, constataciones técnicas y conclusiones base sobre: i) la localización y compatibilidad urbanística de la vivienda o predio, si aplica; ii) las condiciones de amenaza, riesgo y restricciones ambientales; iii) el estado físico, habitacional y constructivo de la vivienda o unidad habitacional; y iv) la caracterización del alcance técnico de la intervención, a partir de la cual se definen los planos, análisis y demás documentos técnicos que fundamentan la Carta de Responsabilidad.

5. Contenido mínimo verificable del diagnóstico. El diagnóstico que se incorpore al expediente técnico deberá contener, como mínimo:

1. Identificación del proyecto, programa, convocatoria, entidad otorgante y responsables del trámite.
2. Verificación de la titularidad y situación jurídica del inmueble mediante la revisión de escrituras, certificados de tradición y libertad y demás documentos que resulten pertinentes. En caso de ser poseedores acreditar la posesión conforme a lo dispuesto en el decreto 413 de 2025 para mejoramiento y para vivienda nueva o desarrollo progresivo según lo dispuesto por el decreto 585 de 2025.
3. Identificación y localización del predio o vivienda: departamento, municipio o distrito, centro poblado cuando aplique, dirección, descripción de localización, linderos y georreferenciación cuando sea posible con los medios disponibles.
4. Identificación del hogar y del beneficiario, limitada a los datos estrictamente necesarios para la finalidad del diagnóstico y la gestión del subsidio.
5. Modalidad y tipo de intervención propuesta, indicando si corresponde a mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva, construcción de vivienda nueva en sitio propio dentro de la modalidad de autoconstrucción, y describiendo el alcance de la intervención.

6. Estado físico y habitacional actual, incluyendo condiciones de habitabilidad, saneamiento básico, ventilación, iluminación, cubiertas, pisos, redes y registro fotográfico mínimo suficiente.
7. Caracterización constructiva básica: número de niveles, sistema constructivo predominante, configuración general y antecedentes de ampliaciones o intervenciones evidentes.
8. Verificación urbanística mínima, con indicación de la fuente oficial consultada y del resultado de la verificación de compatibilidad con el POT, PBOT, EOT o norma urbanística vigente en lo relacionado con uso del suelo para vivienda y restricciones evidentes de localización.
9. Disponibilidad o condición operativa de servicios públicos domiciliarios, cuando aplique conforme al programa.
10. Caracterización técnica del alcance requerido, con listado consolidado de actividades preliminares, definitivas y condicionadas a estudios adicionales.
11. Identificación del profesional responsable, matrícula o tarjeta profesional cuando aplique, rol técnico, firma manuscrita, electrónica o digital, y fecha.
12. Número de versión, historial breve de cambios, fecha de cierre del diagnóstico y constancia de incorporación al expediente técnico.

Nota 1. El contenido mínimo del diagnóstico no sustituye los planos, memorias, cálculos, estudio de suelos, análisis estructural, bitácoras, verificaciones y demás documentos técnicos que deban anexarse para soportar la Carta de Responsabilidad y su remisión a las autoridades municipales competentes.

Nota 2. Los contenidos del diagnóstico se aplicarán bajo criterio de proporcionalidad técnica: a menor complejidad y riesgo, menor extensión del soporte, sin afectar en ningún caso la verificación urbanística mínima, la verificación de riesgo no mitigable y protección ambiental, la caracterización del alcance y la conclusión técnica de viabilidad.

6. Exigencias diferenciales por modalidad y criterios de escalamiento. Sin perjuicio del contenido mínimo del artículo anterior:

1. **Mejoramiento de vivienda con componente no estructural predominante:** el diagnóstico deberá describir las deficiencias a corregir y verificar que la intervención no compromete elementos estructurales. Si aparecen indicios de daño, agrietamiento, deformación o inestabilidad, deberá ordenarse evaluación estructural previa.
2. **Mejoramiento de vivienda con mitigación de vulnerabilidad o intervención estructural:** deberá incluir diagnóstico o evaluación de vulnerabilidad estructural y, cuando aplique, geotécnica; ordenar diseño estructural y memorias; y precisar si la intervención puede abordarse mediante metodologías aplicables a vivienda existente en mampostería de uno a tres pisos conforme a la NSR aplicable y a la AIS 410-23 incorporada al reglamento.
3. **Vivienda progresiva:** Para efectos de la aplicación del Decreto 1166 de 2025, se tendrá en cuenta la definición de vivienda progresiva que adopte o establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de sus competencias.
4. **Construcción en sitio propio de vivienda nueva:** deberá comprobar soporte de propiedad o posesión del predio según el programa, verificar restricciones de localización y riesgo.

Nota 1. Si del diagnóstico resulta un concepto técnico razonable de riesgo de colapso inminente o inhabitabilidad estructural severa, deberá suspenderse la intervención bajo este mecanismo y remitirse a la ruta técnica y administrativa que corresponda.

5. **Trazabilidad, autenticidad, firma y gestión documental.** La entidad otorgante deberá asegurar que el diagnóstico y sus soportes:

1. Se integren al expediente técnico con índice documental, control de versiones y responsable de custodia.
2. Mantengan autenticidad, integridad, disponibilidad, legibilidad, fiabilidad y trazabilidad.
3. Se conserven y consulten conforme al programa de gestión documental, tablas de retención documental y demás instrumentos archivísticos aplicables.
4. Cuando se soporten en mensajes de datos, satisfagan los requisitos legales de integridad, conservación, accesibilidad y, cuando aplique, originalidad.
5. Cuando se utilicen firmas electrónicas o firmas digitales, se apliquen mecanismos que permitan identificar al firmante y asociar la firma al documento de manera verificable.

Nota. La entidad deberá definir perfiles de acceso, registro de modificaciones, bitácora de consulta y evidencias de auditoría del expediente técnico, especialmente cuando sea digital o interoperable.

8. Protección de datos personales. Cuando el diagnóstico contenga datos personales de hogares o beneficiarios, la entidad otorgante deberá:

1. Limitar la recolección al dato estrictamente necesario.
2. Informar la finalidad del tratamiento y aplicar las reglas de acceso restringido, seguridad y confidencialidad.
3. Definir perfiles de acceso y trazabilidad de consulta.
4. Evitar la publicación o divulgación masiva de datos personales no públicos.
5. Adoptar las salvaguardas que correspondan cuando se trate de datos sensibles o de sujetos de especial protección.

9. Verificación, control y remisión. La entidad otorgante deberá implementar, como mínimo:

1. Revisión de completitud del diagnóstico frente a los presentes lineamientos como condición previa para la expedición o suscripción de la Carta de Responsabilidad.
2. Auditoría muestral periódica de diagnósticos y expedientes técnicos, con trazabilidad de hallazgos y planes de mejora.
3. Preparación del expediente técnico para permitir la remisión a la autoridad municipal competente que lleva el archivo de licencias urbanísticas y el expediente urbano, y a la autoridad de control urbano, junto con la Carta de Responsabilidad y sus anexos, sin que dicha remisión constituya solicitud de licencia urbanística.
4. Reglas de articulación documental en escenarios de concurrencia del subsidio, para evitar duplicidades, vacíos o contradicciones en responsabilidad, custodia y remisión.

10. Distribución de responsabilidades. La entidad otorgante será responsable de adoptar los mecanismos internos para el levantamiento, validación, archivo, trazabilidad y control del diagnóstico; el profesional interviniente será responsable del contenido técnico que suscribe dentro del ámbito de su competencia legal; la autoridad municipal competente conservará la información remitida y ejercerá las competencias que le correspondan en materia de archivo urbano y control; y la concurrencia entre entidades deberá regularse en el instrumento o convenio respectivo, con definición expresa de liderazgo, custodia y puntos de control.

INSTRUCTIVO CARTA DE RESPONSABILIDAD

1. OBJETIVO

Establecer los lineamientos técnicos, metodológicos y operativos para el diligenciamiento del **Formato de la Carta de Responsabilidad**, con el propósito de asegurar el registro completo, claro, coherente, verificable y estandarizado de la información requerida para certificar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, técnicas y de construcción sismorresistente en las diferentes modalidades de intervención objeto del Subsidio Familiar de Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1166 de 2025 y las demás disposiciones normativas aplicables en el marco normativo vigente.

El presente instructivo busca orientar a las entidades otorgantes del subsidio, a las organizaciones sociales y organizaciones comunitarias, que están habilitadas en el marco de los Decretos 413 de 2025, 585 de 2025 y 775 de 2025, así como a los profesionales que intervienen en el proceso, sobre el correcto diligenciamiento de cada uno de los campos que integran el formato, garantizando la trazabilidad de la información, la consistencia entre el expediente técnico y la certificación emitida, así como la adecuada identificación del alcance de la intervención y de las responsabilidades derivadas de su suscripción.

2. ALCANCE

El presente instructivo aplica al diligenciamiento del **Formato de la Carta de Responsabilidad**, por parte de las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, los equipos técnicos, operadores, enlaces territoriales, profesionales idóneos y demás actores responsables de la elaboración, revisión, validación, certificación y consolidación de la información que constituye el soporte para su expedición, en el marco de lo dispuesto por el Decreto 1166 de 2025 y las demás normas que regulan la materia.

Comprende el diligenciamiento integral del formato desde la identificación de la entidad otorgante, del beneficiario del subsidio y del inmueble objeto de intervención, hasta la descripción del alcance técnico autorizado, la identificación de la modalidad de intervención correspondiente, la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismorresistente aplicables, la individualización de los profesionales idóneos que intervienen en la elaboración, revisión, diseño, ejecución o supervisión de los documentos técnicos, y el registro de las declaraciones, soportes y responsabilidades que hacen parte del expediente técnico de la actuación.

De igual manera, este instructivo establece los criterios para el adecuado registro de la información relacionada con las intervenciones de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, y para la construcción de vivienda de interés social y prioritario a través de la modalidad de autoconstrucción del programa de Autogestión que para el efecto expida el Gobierno nacional y demás modalidades que resulten aplicables, garantizando que la descripción de las actuaciones corresponda con el alcance efectivamente certificado y con los documentos técnicos que sirven de fundamento para la expedición de la Carta de Responsabilidad. En este sentido, el diligenciamiento deberá reflejar de manera clara y verificable las características de la intervención autorizada, evitando ambigüedades respecto de actuaciones futuras o componentes que no hagan parte de la certificación.

Asimismo, el presente instructivo orienta el registro de la información necesaria para acreditar que la intervención fue evaluada conforme a los instrumentos de ordenamiento territorial, las normas urbanísticas vigentes, las determinantes y restricciones aplicables al inmueble, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR y las demás disposiciones técnicas que resulten procedentes según la naturaleza de la actuación, con base en los estudios, diagnósticos, diseños, memorias de cálculo, planos, conceptos y demás documentos que integran el expediente técnico.

Finalmente, el alcance del instructivo comprende la estandarización del proceso de diligenciamiento del formato con el propósito de garantizar la uniformidad, trazabilidad, consistencia y verificabilidad de la información consignada en la Carta de Responsabilidad, fortaleciendo la seguridad jurídica y técnica del instrumento, delimitando claramente el alcance de la certificación emitida por la entidad otorgante y facilitando las labores de seguimiento, control y consulta por parte de las autoridades competentes y de los demás actores involucrados en la ejecución de las intervenciones objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.

3. DEFINICIONES

Término	Definición
CARTA DE RESPONSABILIDAD	La Carta de Responsabilidad constituye el documento mediante el cual la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda certifica y autoriza, a través de profesionales idóneos, que las condiciones de la intervención descrita cumplen con las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente aplicables, de acuerdo con la modalidad, el alcance del subsidio y los documentos técnicos que integran el expediente.
CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO	Modalidad del Subsidio Familiar de Vivienda mediante la cual el hogar beneficiario accede a una solución de vivienda de interés social a través de la construcción de la vivienda en un predio de su propiedad, de conformidad con los requisitos de elegibilidad, localización, financiación y cumplimiento normativo establecidos en la reglamentación vigente. ¹

¹ Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances 2.5.3.

Término	Definición
CÓDIGO DEL HOGAR BENEFICIARIO	Código de hogar beneficiario.
REPRESENTANTE DEL HOGAR	Responsable del subsidio (postulante).
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	Modalidad del Subsidio Familiar de Vivienda orientada a superar una o varias carencias básicas de una vivienda existente, mediante intervenciones locativas, funcionales, sanitarias, estructurales o de mitigación de vulnerabilidad, con el fin de mejorar progresivamente sus condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad. Su aplicación deberá sujetarse a la normativa urbanística, a las disposiciones técnicas de construcción y a las condiciones de localización establecidas en la reglamentación vigente, correspondiente. ²
NO VIS	Vivienda que no se clasifica como Vivienda de Interés Social ni Vivienda de Interés Prioritario, por exceder los topes o no cumplir las condiciones previstas en la normativa.
REGISTRO FOTOGRÁFICO	Conjunto de imágenes que documentan el estado físico del predio, la vivienda, sus espacios, accesos, entorno inmediato y demás condiciones relevantes para el análisis técnico.
VIP	(Vivienda de Interés Prioritario): Vivienda destinada a hogares de menores ingresos, cuyo valor máximo se encuentra definido por la normatividad aplicable. (Ley 2294 de 2023).
VIS	(Vivienda de Interés Social): vivienda destinada a garantizar el acceso a una solución habitacional a hogares de ingresos bajos y medios, dentro de los topes establecidos legalmente. (Ley 2294 de 2023).
VIVIENDA PROGRESIVA	Para efectos de la aplicación del Decreto 1166 de 2025, se tendrá en cuenta la definición de vivienda progresiva que adopte o establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de sus competencias.
ZONA DE ALTO RIESGO	<i>"Para las zonas en alto riesgo se definirá la mitigabilidad o no mitigabilidad, a partir de las alternativas de intervención física para reducir y evitar el incremento de la amenaza y/o vulnerabilidad.</i> <i>Para estas alternativas se deberá evaluar su viabilidad de ejecución desde el punto de vista técnico, financiero y urbanístico. Bajo estas evaluaciones se obtendrá la definición del riesgo alto mitigable o riesgo alto no mitigable."</i> ³

4. ABREVIATURAS

Sigla	Significado
N/A	No aplica.

5. CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO

Finalidad del numeral

² Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances 2.5.4.
³ Decreto 1807 de 2014 Artículo 18. *Evaluación del riesgo.*

Este numeral tiene por finalidad identificar de manera plena la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda que expide la Carta de Responsabilidad, así como individualizar el subsidio, programa, convocatoria o mecanismo de asignación que sirve de fundamento a la intervención autorizada.

La información consignada permite establecer la trazabilidad administrativa, técnica y documental de la actuación, determinar la entidad responsable de la certificación y autorización contenida en la Carta de Responsabilidad y garantizar la articulación entre el expediente técnico, los documentos de asignación del subsidio y los mecanismos de seguimiento, control y archivo aplicables.

La información registrada deberá corresponder con los documentos que integran el expediente técnico y administrativo de la intervención y mantenerse consistente en todos los documentos asociados a la ejecución del subsidio.

1.1. Entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda

En este campo deberá registrarse el nombre completo de la entidad que otorgó el Subsidio Familiar de Vivienda y que expide la Carta de Responsabilidad.

La información deberá corresponder a la denominación oficial de la entidad responsable de la asignación del subsidio y de la expedición de la presente Carta, conforme a las competencias establecidas en la normativa aplicable y a los documentos que soportan el otorgamiento del subsidio.

1.2. Código Único Unificado

En este campo deberá registrarse el código de identificación asignado a la intervención por la entidad otorgante del subsidio.

El código deberá permitir la identificación individual de la actuación dentro de los sistemas de información, mecanismos de seguimiento, instrumentos de control y expedientes administrados por la entidad otorgante.

La entidad otorgante definirá la estructura, composición y metodología de asignación del código, garantizando su unicidad, trazabilidad y correspondencia con la información contenida en el expediente técnico.

1.3. Naturaleza de la entidad otorgante

En este campo deberá indicarse la naturaleza de la entidad que otorga el Subsidio Familiar de Vivienda mediante la selección de la categoría que corresponda.

Cuando la entidad no corresponda a ninguna de las categorías predefinidas en el formato, deberá señalarse expresamente su naturaleza jurídica en el espacio destinado para tal fin.

1.4. Programa, convocatoria o mecanismo de asignación del subsidio

En este campo deberá registrarse el nombre del programa, convocatoria, estrategia, proyecto, mecanismo o instrumento mediante el cual fue asignado el Subsidio Familiar de Vivienda.

La información consignada deberá corresponder con la denominación utilizada en los documentos oficiales que soportan la asignación del subsidio y permitir la identificación del instrumento a través del cual se financia o ejecuta la intervención.

1.5. Acto administrativo, resolución, contrato, documento o instrumento mediante el cual se asignó el subsidio

En este campo deberá identificarse el documento mediante el cual se formalizó la asignación, aprobación, reconocimiento o vinculación del Subsidio Familiar de Vivienda a favor del hogar beneficiario o de la intervención correspondiente.

Deberá registrarse la información necesaria para identificar plenamente dicho documento dentro de los archivos y sistemas de gestión documental de la entidad otorgante.

1.6. Fecha de asignación del subsidio

En este campo deberá registrarse la fecha en la cual fue formalmente asignado, aprobado o reconocido el Subsidio Familiar de Vivienda, de conformidad con el documento que soporta dicha actuación.

La fecha consignada deberá corresponder a la registrada en el acto, resolución, contrato o instrumento mediante el cual se produjo la asignación del subsidio.

1.7. Vigencia del subsidio

En este campo deberá registrarse la vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda conforme a las condiciones establecidas en la normativa aplicable, en el programa correspondiente o en el documento mediante el cual se otorgó el subsidio.

Cuando la vigencia se encuentre asociada al cumplimiento de condiciones específicas o a un término determinado, deberá registrarse la información que permita identificar el periodo durante el cual el subsidio mantiene efectos para la ejecución de la intervención.

1.8. Número o código del expediente técnico

En este campo deberá registrarse el número, código o identificador asignado al expediente técnico que soporta la expedición de la Carta de Responsabilidad.

La información consignada deberá permitir la ubicación, consulta, seguimiento, custodia y trazabilidad de los documentos técnicos, urbanísticos, ambientales, administrativos y demás soportes que fundamentan la certificación y autorización contenida en la Carta.

1.9. Número o código de la presente Carta de Responsabilidad

En este campo deberá registrarse el número, código o identificador único asignado a la Carta de Responsabilidad.

El identificador deberá permitir su individualización dentro de los sistemas documentales de la entidad otorgante y mantener correspondencia con el expediente técnico, los documentos de asignación del subsidio y los mecanismos de seguimiento y control aplicables.

La numeración o codificación deberá garantizar la trazabilidad documental de la certificación y autorización expedida.

2. NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE DE LA CARTA DE RESPONSABILIDAD

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad precisar la naturaleza jurídica de la Carta de Responsabilidad, el alcance de la certificación y autorización que contiene, así como los límites de su aplicación dentro del régimen especial previsto en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025. No requiere el diligenciamiento de información por parte de la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda ni de los profesionales intervinientes.

A través de las declaraciones contenidas en este numeral se establece que la Carta de Responsabilidad es el instrumento mediante el cual la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda certifica, con fundamento en el expediente técnico y a través de profesionales idóneos, el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente aplicables a la intervención objeto del subsidio, y autoriza su ejecución dentro del alcance expresamente definido en dicho expediente.

Igualmente, se precisa que la Carta de Responsabilidad constituye un mecanismo especial asociado al otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda, que no equivale a una licencia urbanística, no sustituye los trámites, permisos o autorizaciones exigidos por otras disposiciones legales, ni reemplaza las competencias de las autoridades municipales o distritales en materia de ordenamiento territorial, control y archivo urbanos.

Finalmente, este numeral delimita el alcance de la autorización otorgada, indicando que sus efectos se restringen exclusivamente a las actividades, obras y componentes que

hayan sido evaluados, certificados y documentados dentro del expediente técnico que soporta la intervención.

3. MODALIDAD DE INTERVENCIÓN

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad identificar la modalidad de intervención para la cual se expide la Carta de Responsabilidad, de conformidad con las condiciones especiales previstas en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025. La modalidad seleccionada determina el alcance de la certificación, los requisitos técnicos aplicables, los documentos que integran el expediente y las normas urbanísticas y de construcción que deben ser verificadas para la intervención objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.

Modalidad de intervención

En este campo deberá seleccionarse una única modalidad de intervención, correspondiente a aquella para la cual fue otorgado el Subsidio Familiar de Vivienda y respecto de la cual se expide la Carta de Responsabilidad. La modalidad seleccionada deberá coincidir con la establecida en el programa, convocatoria, acto de asignación del subsidio y demás documentos que integran el expediente técnico.

Las modalidades previstas en la Carta de Responsabilidad corresponden a:

a) Mejoramiento de vivienda: Modalidad orientada a superar o subsanar deficiencias existentes en una vivienda, mediante la ejecución de obras o actuaciones que mejoren sus condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, funcionalidad o estructura, de acuerdo con el alcance definido en el subsidio otorgado.

b) Vivienda progresiva: Para efectos de la aplicación del Decreto 1166 de 2025, se tendrá en cuenta la definición de vivienda progresiva que adopte o establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de sus competencias.

c) Construcción en sitio propio: Modalidad destinada a la ejecución de una vivienda nueva en un predio habilitado para tal fin o al reconocimiento de viviendas construidas sin licencia de construcción, en los términos previstos por el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025, cuando la intervención se financie mediante Subsidio Familiar de Vivienda.

d) Construcción de vivienda de interés social o prioritario a través de la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión: Modalidad aplicable a las actuaciones desarrolladas en el marco del programa de autogestión reglamentado por el Gobierno nacional, en la que los hogares beneficiarios participan directamente en el proceso constructivo bajo las condiciones técnicas, operativas y normativas definidas para dicho programa.

e) Descripción general de la modalidad seleccionada

En este campo deberá registrarse una descripción general de la intervención objeto del subsidio, indicando de manera sucinta las obras, actividades o actuaciones que serán ejecutadas. La información consignada deberá guardar correspondencia con el diagnóstico, el alcance financiado, los diseños y los demás documentos que integran el expediente técnico de la intervención.

Esta descripción tiene por objeto facilitar la identificación del alcance general de la actuación autorizada, sin sustituir el detalle técnico contenido en los documentos anexos que fundamentan la expedición de la Carta de Responsabilidad.

4. IDENTIFICACIÓN DEL HOGAR BENEFICIARIO Y DEL INMUEBLE

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad identificar plenamente al hogar beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda y al inmueble objeto de la intervención autorizada mediante la Carta de Responsabilidad. La información consignada permite individualizar el beneficiario, establecer la relación acreditada frente al inmueble, identificar la ubicación de la intervención y garantizar la trazabilidad entre el subsidio otorgado, el expediente técnico

y las actuaciones desarrolladas en el marco del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

4.1. Hogar beneficiario

En este campo deberá registrarse la identificación del hogar beneficiario al cual fue asignado el Subsidio Familiar de Vivienda y respecto del cual se desarrollará la intervención objeto de la Carta de Responsabilidad.

La información consignada deberá corresponder con los documentos que soportan la asignación del subsidio y los registros que reposan en el expediente técnico y administrativo de la entidad otorgante.

4.2. Nombre del beneficiario o representante del hogar

En este campo deberá registrarse el nombre completo de la persona que ostenta la calidad de beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda o, cuando corresponda, de quien actúe como representante del hogar beneficiario de acuerdo con los documentos que soportan la asignación del subsidio.

La información deberá coincidir con la contenida en los documentos de identificación y en los registros oficiales utilizados para la asignación del subsidio.

4.3. Documento de identidad

En este campo deberá registrarse el tipo y número del documento de identidad del beneficiario o representante del hogar beneficiario.

La información deberá corresponder con la documentación que integra el expediente de asignación del subsidio.

4.4. Condición acreditada frente al inmueble, según el expediente del subsidio

En este campo deberá seleccionarse la condición bajo la cual el hogar beneficiario acredita su vínculo con el inmueble objeto de intervención, de conformidad con los documentos que reposan en el expediente del subsidio.

La condición seleccionada deberá corresponder con la acreditada durante el proceso de postulación, asignación o validación del subsidio y con los requisitos establecidos en el programa, convocatoria o instrumento aplicable.

Cuando se seleccione la opción "Otra", deberá indicarse la condición específica acreditada por el hogar beneficiario y el documento que la soporta dentro del expediente.

4.5. Dirección, localización o identificación del inmueble objeto de intervención

En este campo deberá registrarse la dirección, localización o identificación que permita individualizar plenamente el inmueble sobre el cual se ejecutará la intervención.

La información deberá corresponder con la utilizada en los documentos técnicos, catastrales, registrales o administrativos que integran el expediente y deberá permitir la ubicación inequívoca del inmueble.

4.6. Municipio o distrito

En este campo deberá registrarse el municipio o distrito en el cual se encuentra ubicado el inmueble objeto de intervención.

La información deberá corresponder con la división político-administrativa vigente y coincidir con los demás documentos que integran el expediente técnico.

4.7. Departamento

En este campo deberá registrarse el departamento en el cual se localiza el inmueble objeto de intervención.

La información deberá corresponder con la ubicación territorial del predio y mantener concordancia con la información registrada en los demás documentos del expediente.

4.8. Identificación catastral, matrícula inmobiliaria, código predial o identificación equivalente, si aplica

En este campo deberá registrarse la información que permita identificar el inmueble dentro de los sistemas catastrales, registrales o administrativos correspondientes.

Cuando el inmueble cuente con identificación catastral, matrícula inmobiliaria, código predial o cualquier otro mecanismo oficial de identificación, dicha información deberá consignarse de manera completa y coincidir con los documentos que reposan en el expediente.

Cuando alguna de estas identificaciones no exista o no resulte aplicable, se deberá registrar la información disponible que permita individualizar adecuadamente el inmueble.

4.9. Área o localización específica de la intervención dentro del inmueble

En este campo deberá identificarse el área, espacio o sector específico del inmueble sobre el cual se desarrollará la intervención objeto del subsidio.

La información consignada deberá guardar correspondencia con el diagnóstico, los diseños, la justificación técnica y los demás documentos que integran el expediente, permitiendo establecer con claridad el alcance físico de la intervención autorizada mediante la Carta de Responsabilidad.

5. CONDICIONES PREVIAS DE APLICABILIDAD

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad dejar constancia de que la intervención objeto de la Carta de Responsabilidad cumple las condiciones mínimas que habilitan la aplicación del régimen especial previsto en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025. A través de las certificaciones contenidas en este apartado, la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda acredita que, con fundamento en los documentos técnicos, urbanísticos, ambientales, de riesgo y administrativos que integran el expediente, se verificó la procedencia de la intervención y la aplicación de las condiciones especiales que permiten su ejecución bajo este mecanismo.

Este numeral no requiere el diligenciamiento de información adicional por parte de la entidad otorgante, toda vez que contiene las certificaciones mediante las cuales se declara el cumplimiento de las condiciones previas exigidas para la expedición de la Carta de Responsabilidad.

6. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA INTERVENCIÓN

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad describir técnicamente la intervención objeto de la Carta de Responsabilidad, identificando las obras, actividades, componentes constructivos o etapas que serán ejecutadas con cargo al Subsidio Familiar de Vivienda. La información consignada permite determinar el alcance específico de la certificación y autorización otorgada por la entidad otorgante, así como establecer la correspondencia entre la intervención, el diagnóstico, los diseños, los documentos técnicos y el alcance financiado o aprobado dentro del respectivo programa o mecanismo de asignación del subsidio.

Descripción técnica de la intervención

En este campo deberá registrarse una descripción general de la intervención objeto de la Carta de Responsabilidad, indicando de manera clara y precisa las obras, actividades o actuaciones que serán ejecutadas.

La descripción deberá corresponder con el diagnóstico, los diseños, planos, memorias, análisis y demás documentos técnicos que integran el expediente, permitiendo identificar el objeto general de la intervención sin sustituir el detalle contenido en dichos documentos.

6.1. Si la modalidad es mejoramiento de vivienda

Este apartado tiene por objeto identificar los componentes específicos de la vivienda que serán intervenidos con cargo al Subsidio Familiar de Vivienda.

Deberán seleccionarse únicamente aquellos componentes que hagan parte del alcance aprobado y que se encuentren soportados en el diagnóstico técnico, los diseños y los demás documentos que integran el expediente.

Descripción específica del mejoramiento

En este campo deberá describirse el alcance particular de las obras de mejoramiento que serán ejecutadas, indicando las actividades que se desarrollarán sobre los componentes seleccionados y los objetivos técnicos perseguidos con la intervención.

La descripción deberá guardar correspondencia con el diagnóstico técnico y con el alcance financiado o autorizado por la entidad otorgante.

6.2. Si la modalidad es vivienda progresiva

Este apartado tiene por objeto identificar la etapa, fase, unidad básica habitable, núcleo inicial o componente progresivo que será ejecutado con cargo al Subsidio Familiar de Vivienda.

La información consignada deberá corresponder con la etapa efectivamente financiada, diseñada y autorizada dentro del programa o proyecto respectivo.

Etapas o fase certificada y autorizada

En este campo deberá registrarse la denominación o identificación de la etapa, fase o componente progresivo que constituye el alcance autorizado mediante la Carta de Responsabilidad.

Descripción de la intervención progresiva

En este campo deberá describirse el alcance de las obras que serán ejecutadas dentro de la etapa o fase autorizada, indicando los espacios, componentes o elementos constructivos que harán parte de la intervención.

La descripción deberá permitir diferenciar claramente la actuación autorizada de cualquier fase futura, ampliación o consolidación progresiva que no forme parte del alcance certificado.

6.3. Si la modalidad es construcción en sitio propio

Este apartado tiene por objeto identificar la solución de vivienda nueva que será desarrollada con cargo al Subsidio Familiar de Vivienda, así como los elementos generales que caracterizan la intervención autorizada.

Descripción de la solución de vivienda nueva

En este campo deberá describirse la solución habitacional que será ejecutada, indicando sus características generales, el alcance constructivo autorizado y los elementos esenciales contenidos en los diseños y documentos técnicos que integran el expediente.

Cuando la actuación corresponda a una vivienda construida sin licencia de construcción en los términos previstos por el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025, la descripción deberá permitir identificar dicha circunstancia y su relación con la intervención objeto del subsidio.

6.4. Si la modalidad corresponde a autoconstrucción del programa de autogestión

Este apartado tiene por objeto identificar las intervenciones desarrolladas en el marco de la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión, cuando resulte aplicable conforme a la reglamentación vigente.

Descripción de la intervención bajo autoconstrucción/autogestión

En este campo deberá describirse el alcance de la intervención autorizada, indicando las actividades constructivas, componentes o soluciones habitacionales que serán ejecutadas dentro del programa correspondiente.

La descripción deberá guardar correspondencia con las condiciones técnicas, financieras, operativas y normativas aprobadas para la intervención y con los documentos que integran el expediente técnico.

La autorización otorgada mediante la Carta de Responsabilidad se limita exclusivamente al alcance descrito en este numeral y a las actuaciones que se encuentren debidamente soportadas en el expediente técnico de la intervención.

7. CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad dejar constancia de que la intervención objeto de la Carta de Responsabilidad cumple las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente que resultan aplicables según la modalidad de intervención, el alcance del subsidio y las características técnicas del proyecto.

La certificación contenida en este apartado se fundamenta en los documentos técnicos que integran el expediente, incluyendo diagnósticos, diseños, planos, memorias, análisis, estudios, conceptos y demás soportes que permitan verificar el cumplimiento de la normativa aplicable.

Este numeral no requiere el diligenciamiento de información adicional por parte de la entidad otorgante, toda vez que contiene las certificaciones mediante las cuales se acredita el cumplimiento de las disposiciones urbanísticas, técnicas y constructivas exigibles para la intervención autorizada.

A través de las declaraciones incorporadas en este numeral, la entidad otorgante certifica que la intervención fue evaluada frente a los instrumentos de ordenamiento territorial aplicables, las condiciones urbanísticas del inmueble, las restricciones y determinantes que correspondan al caso concreto, así como frente a las disposiciones contenidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente y demás normas técnicas que resulten aplicables de acuerdo con la naturaleza y alcance de la intervención.

Igualmente, cuando la intervención contemple actuaciones orientadas a la reducción de la vulnerabilidad sísmica de la vivienda, la certificación deberá encontrarse sustentada en los análisis, diseños y documentos técnicos que permitan verificar el cumplimiento del régimen técnico aplicable para este tipo de intervenciones.

La certificación contenida en este numeral se limita exclusivamente al alcance de la intervención objeto del Subsidio Familiar de Vivienda y a los documentos técnicos que fundamentan la expedición de la Carta de Responsabilidad. No ampara actuaciones, obras o componentes distintos a aquellos que hacen parte de la intervención certificada y autorizada.

8. PROFESIONALES IDÓNEOS QUE INTERVIENEN

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad identificar a los profesionales que intervienen en la elaboración, validación, diseño, revisión, ejecución o supervisión de los documentos técnicos que fundamentan la expedición de la Carta de Responsabilidad, así como precisar el alcance de su participación y responsabilidad dentro de la intervención objeto del Subsidio Familiar de Vivienda.

La información consignada permite establecer la trazabilidad de las actuaciones técnicas desarrolladas durante el proceso de evaluación y ejecución de la intervención, así como identificar a los responsables de los documentos, diseños, estudios, análisis, memorias y demás soportes que integran el expediente técnico.

La participación de cada profesional deberá corresponder a su formación académica, matrícula profesional, competencia legal, experiencia y al alcance específico de las actividades que desarrolla dentro del proyecto.

Nombre

En este campo deberá registrarse el nombre completo del profesional que interviene en la elaboración, validación, revisión, diseño, construcción o supervisión de la intervención, según corresponda.

La información deberá coincidir con la consignada en los documentos técnicos suscritos por el profesional y con los registros que acreditan su identidad.

Documento de identidad

En este campo deberá registrarse el tipo y número del documento de identidad del profesional.

La información deberá corresponder a la utilizada para el ejercicio de sus actividades profesionales y coincidir con los documentos que integran el expediente.

Profesión

En este campo deberá registrarse la profesión del interviniente de acuerdo con el título académico que lo habilita para ejercer las actividades relacionadas con la intervención.

La profesión registrada deberá guardar relación con el rol desempeñado y con los documentos técnicos suscritos por el profesional.

Matrícula profesional

En este campo deberá registrarse el número de matrícula, licencia, tarjeta profesional o documento equivalente que habilite legalmente al profesional para ejercer la actividad correspondiente.

La información deberá encontrarse vigente cuando la normativa aplicable exija dicha habilitación para el ejercicio profesional.

Rol específico

En este campo deberá identificarse la función o actividad desarrollada por el profesional dentro del proyecto.

El rol consignado deberá permitir determinar claramente la participación del profesional en la elaboración, evaluación, diseño, construcción, supervisión o validación de la intervención.

Documento técnico que suscribe

En este campo deberá identificarse el documento, estudio, diseño, análisis, memoria, plano, informe o soporte técnico elaborado o suscrito por el profesional dentro del expediente.

La información deberá permitir establecer la relación entre el profesional y el documento respecto del cual asume responsabilidad técnica.

Alcance de su responsabilidad

En este campo deberá describirse de manera precisa el alcance de la responsabilidad asumida por el profesional dentro de la intervención.

La descripción deberá corresponder exclusivamente a las actividades, documentos, diseños, estudios, análisis o actuaciones que se encuentren bajo su competencia profesional y respecto de las cuales ejerce responsabilidad técnica.

La responsabilidad de cada profesional se limita al contenido de los documentos que suscribe, a las actividades que ejecuta y a las funciones que desarrolla dentro del proyecto, de conformidad con el régimen legal aplicable a su profesión, oficio o actividad.

Profesionales que intervienen según la naturaleza de la intervención

Los campos anteriores deberán diligenciarse para cada uno de los profesionales que participen en la intervención, de acuerdo con la modalidad del subsidio, el alcance de las obras y los documentos técnicos requeridos para certificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente.

La participación de los profesionales incluidos en la Carta deberá corresponder a las necesidades técnicas de la intervención y a los documentos que integran el expediente

técnico que sirve de fundamento para la certificación y autorización contenida en la Carta de Responsabilidad.

9. RESPONSABILIDADES Y DECLARACIONES DE LOS PROFESIONALES INTERVINIENTES

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad dejar constancia de las responsabilidades asumidas por los profesionales que intervienen en la elaboración, revisión, validación, diseño, construcción o supervisión de los documentos técnicos que sirven de fundamento para la expedición de la Carta de Responsabilidad.

Las declaraciones contenidas en este apartado permiten establecer que los documentos técnicos incorporados al expediente fueron elaborados por profesionales legalmente habilitados para ejercer las actividades correspondientes y que estos asumen la responsabilidad técnica derivada de los documentos, estudios, diseños, análisis, memorias, planos, conceptos o actuaciones que suscriben dentro del ámbito de sus competencias profesionales.

Este numeral no requiere el diligenciamiento de información adicional por parte de los profesionales o de la entidad otorgante, toda vez que contiene las declaraciones mediante las cuales se reconoce el alcance de las responsabilidades asociadas a la elaboración y suscripción de los documentos técnicos que fundamentan la certificación y autorización contenida en la Carta de Responsabilidad.

A través de este numeral se deja constancia de que la responsabilidad de cada profesional se encuentra limitada a las actividades, documentos y actuaciones que desarrolla o suscribe dentro de la intervención, sin que ello implique asumir responsabilidades sobre aspectos técnicos que correspondan a otros profesionales o disciplinas.

Igualmente, se precisa que los profesionales encargados de la construcción, dirección, ejecución o supervisión técnica de la obra, cuando intervengan, serán responsables de las actividades desarrolladas dentro del ámbito de sus funciones, de conformidad con el régimen legal y disciplinario aplicable a su profesión, oficio o actividad.

Las responsabilidades aquí previstas son independientes de las competencias de seguimiento, control y verificación que puedan ejercer las entidades otorgantes del subsidio, las autoridades competentes o los organismos de inspección, vigilancia y control en el marco de la normativa vigente.

10. RESPONSABILIDADES DEL CONSTRUCTOR, PROMOTOR, GESTOR O EJECUTOR

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad dejar constancia de las responsabilidades asumidas por el constructor, promotor, gestor o ejecutor autorizado para desarrollar la intervención objeto del Subsidio Familiar de Vivienda, así como precisar el alcance de las obligaciones asociadas a la ejecución de las obras autorizadas mediante la Carta de Responsabilidad.

Las declaraciones contenidas en este apartado permiten establecer que la ejecución de la intervención deberá realizarse de conformidad con los documentos técnicos que integran el expediente, las condiciones certificadas en la Carta de Responsabilidad y las normas urbanísticas, técnicas y de construcción aplicables a la actuación correspondiente.

Este numeral no requiere el diligenciamiento de información adicional por parte de la entidad otorgante ni del constructor, promotor, gestor o ejecutor, toda vez que contiene las declaraciones mediante las cuales se reconoce el marco de responsabilidad aplicable durante la ejecución de la intervención.

A través de este numeral se deja constancia de que la ejecución de las obras deberá ajustarse al alcance autorizado en la Carta de Responsabilidad, a los diseños, planos, memorias, especificaciones técnicas y demás documentos que soportan la intervención,

sin que puedan ejecutarse actividades, ampliaciones o modificaciones distintas a las certificadas y autorizadas.

Igualmente, se establece que el constructor, promotor, gestor o ejecutor será responsable por la correcta ejecución de las actividades a su cargo, por la observancia de las condiciones técnicas y de seguridad aplicables durante el desarrollo de las obras y por el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan conforme a la normativa vigente y a las condiciones del programa o proyecto respectivo.

Las responsabilidades previstas en este numeral se entienden sin perjuicio de las responsabilidades propias de los profesionales intervinientes, de las competencias de seguimiento y control de las entidades otorgantes del subsidio y de las facultades de inspección, vigilancia y control que correspondan a las autoridades competentes.

11. ACOMPAÑAMIENTO, SEGUIMIENTO Y CIERRE TÉCNICO

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad establecer las actividades de acompañamiento, seguimiento, verificación y cierre técnico que, cuando así lo prevea el esquema operativo de la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, podrán realizarse durante la ejecución y finalización de la intervención autorizada mediante la Carta de Responsabilidad.

Las declaraciones contenidas en este apartado permiten precisar que dichas actividades constituyen mecanismos de control, verificación y trazabilidad de la intervención, orientados a constatar la ejecución de las obras conforme al alcance autorizado, los documentos técnicos que integran el expediente y las condiciones establecidas para el otorgamiento del subsidio.

Este numeral no requiere el diligenciamiento de información adicional por parte de la entidad otorgante ni de los demás actores que intervienen en el proyecto, toda vez que contiene disposiciones relacionadas con las actividades de seguimiento y cierre que podrán desarrollarse durante la ejecución de la intervención.

A través de este numeral se establece que las actividades de acompañamiento, seguimiento, verificación o cierre técnico deberán realizarse conforme a los instrumentos, procedimientos y mecanismos definidos por la entidad otorgante para la implementación del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

Igualmente, se precisa que la realización de estas actividades no modifica ni amplía las responsabilidades asignadas a los profesionales intervinientes, al constructor, promotor, gestor o ejecutor, las cuales continúan limitadas al alcance de las funciones, documentos y actuaciones que les correspondan dentro de la intervención.

Cuando el esquema de operación de la entidad otorgante contemple la expedición de certificaciones finales, actas de cierre, informes de terminación o documentos equivalentes, estos deberán incorporarse al expediente técnico de la intervención como soporte de las actuaciones realizadas durante la etapa de ejecución y cierre del proyecto.

12. REMISIÓN A AUTORIDADES MUNICIPALES O DISTRITALES

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad informar sobre la obligación de remitir la Carta de Responsabilidad y sus anexos a las autoridades municipales o distritales competentes, con el propósito de que estas tengan conocimiento de la realización de las intervenciones autorizadas en el marco del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

Las declaraciones contenidas en este apartado permiten precisar el alcance de la remisión documental prevista en la normativa, así como la finalidad de garantizar la articulación institucional con las autoridades responsables del archivo de las licencias urbanísticas, el expediente y el control urbanos.

Este numeral no requiere el diligenciamiento de información adicional por parte de la entidad otorgante, toda vez que contiene la referencia a una obligación posterior a la expedición de la Carta de Responsabilidad.

A través de este numeral se establece que la entidad responsable de expedir la Carta de Responsabilidad deberá remitir dicho documento, junto con sus anexos y soportes correspondientes, a la autoridad municipal o distrital competente que tenga a su cargo el archivo de las licencias urbanísticas y el expediente urbano, así como a la autoridad competente en materia de control urbano, para su conocimiento respecto de la intervención autorizada.

Igualmente, se precisa que la remisión de la Carta de Responsabilidad y de los documentos que la soportan tiene una finalidad exclusivamente informativa y de articulación institucional, por lo que no constituye una solicitud de licencia urbanística ni da lugar al inicio de los procedimientos ordinarios de licenciamiento previstos en la normativa urbanística vigente.

La remisión deberá efectuarse conforme a los procedimientos, mecanismos y medios definidos por la entidad otorgante, garantizando la integridad, trazabilidad y conservación de la información remitida y de los documentos que integran el expediente técnico de la intervención.

13. ANEXOS TÉCNICOS Y DOCUMENTOS QUE FUNDAMENTAN LA CARTA

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad identificar los documentos técnicos, urbanísticos, ambientales, de gestión del riesgo y administrativos que constituyen el soporte de la certificación y autorización contenida en la Carta de Responsabilidad. Los documentos relacionados en este apartado conforman el expediente técnico de la intervención y permiten verificar las condiciones que fundamentan la aplicación del régimen especial previsto en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

La información contenida en este numeral garantiza la trazabilidad de la actuación, facilita los procesos de revisión, seguimiento y control, y permite acreditar que la expedición de la Carta de Responsabilidad se encuentra sustentada en documentos suficientes para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción mismo resistente aplicables.

Documentos anexos

En este numeral deberán relacionarse los documentos que soportan la intervención y que sirvieron de fundamento para la expedición de la Carta de Responsabilidad.

La incorporación de cada documento deberá corresponder a la modalidad de intervención, al alcance de las obras autorizadas y a las condiciones específicas del proyecto, sin perjuicio de que la entidad otorgante incorpore documentos adicionales cuando resulten necesarios para soportar técnica o jurídicamente la intervención.

Correspondencia con el expediente técnico

Los documentos relacionados en este numeral deberán reposar en el expediente técnico de la intervención y guardar correspondencia con la información consignada en los demás apartados de la Carta de Responsabilidad.

La entidad otorgante deberá garantizar la integridad, organización, conservación, trazabilidad y disponibilidad de dichos documentos durante las etapas de evaluación, ejecución, seguimiento, cierre y archivo de la intervención.

Alcance de los documentos anexos

Los anexos relacionados en este numeral constituyen el soporte documental de las certificaciones efectuadas por la entidad otorgante y los profesionales intervinientes. En consecuencia, la información contenida en dichos documentos deberá ser consistente con el alcance de la intervención autorizada, las condiciones verificadas durante el proceso de evaluación y las declaraciones incorporadas en la Carta de Responsabilidad.

Cuando la naturaleza de la intervención lo requiera, deberán incorporarse los documentos que permitan acreditar aspectos relacionados con la titularidad o condición frente al inmueble, las condiciones urbanísticas aplicables, la gestión del riesgo, las determinantes ambientales, los diseños, análisis, memorias, presupuestos, especificaciones técnicas y demás soportes necesarios para fundamentar la certificación y autorización de la intervención.

Responsabilidad sobre los documentos anexos

La responsabilidad sobre el contenido técnico de los documentos incorporados al expediente corresponderá a los profesionales que los elaboren o suscriban dentro del ámbito de sus competencias legales y profesionales. Por su parte, la entidad otorgante será responsable de verificar que los documentos exigidos para la modalidad de intervención correspondiente reposen en el expediente técnico y constituyan soporte suficiente para la expedición de la Carta de Responsabilidad.

14. CERTIFICACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad formalizar la certificación y autorización que expide la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda para la ejecución de la intervención objeto de la Carta de Responsabilidad, de conformidad con las condiciones especiales previstas en el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

Las declaraciones contenidas en este apartado permiten dejar constancia de que la entidad otorgante, con fundamento en los documentos que integran el expediente técnico y en las verificaciones realizadas por los profesionales intervinientes, certifica el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente aplicables a la intervención, de acuerdo con su modalidad y alcance.

Este numeral no requiere el diligenciamiento de información adicional por parte de la entidad otorgante, toda vez que contiene la declaración mediante la cual se materializa la certificación y autorización derivada de la evaluación técnica realizada sobre la intervención.

A través de este numeral se autoriza al constructor, promotor, gestor o ejecutor identificado en la Carta de Responsabilidad para adelantar las obras y actuaciones objeto del Subsidio Familiar de Vivienda, exclusivamente dentro del alcance descrito en la Carta y en los documentos que integran el expediente técnico.

Igualmente, se precisa que la certificación y autorización otorgadas se limitan a las actividades, componentes y obras que hayan sido objeto de evaluación y verificación dentro del proceso de expedición de la Carta de Responsabilidad, sin extender sus efectos a actuaciones diferentes o adicionales a las expresamente certificadas.

Finalmente, este numeral deja constancia de que la certificación y autorización se expiden en aplicación del régimen especial previsto para las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva, construcción en sitio propio y autoconstrucción del programa de autogestión, en los casos y condiciones establecidos por la normativa vigente.

15. FIRMAS Y ACEPTACIÓN DE RESPONSABILIDADES

Finalidad del numeral

Este numeral tiene por finalidad formalizar la expedición de la Carta de Responsabilidad y dejar constancia de la aceptación de las responsabilidades que corresponden a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, a los profesionales intervinientes y, cuando aplique, al constructor, promotor, gestor o ejecutor de la intervención.

Las firmas incorporadas en este apartado constituyen la manifestación expresa de que la información contenida en la Carta de Responsabilidad y en los documentos que integran el expediente técnico ha sido revisada dentro del ámbito de competencia de cada interviniente y que las certificaciones, conceptos, diseños, análisis, estudios y

demás documentos suscritos corresponden a las actuaciones efectivamente desarrolladas para la intervención objeto del subsidio.

Firma del representante de la entidad otorgante

En este espacio deberá registrarse la firma del servidor público, representante legal o funcionario competente autorizado para expedir la Carta de Responsabilidad en nombre de la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda.

La suscripción de la Carta acredita que la entidad otorgante ha adelantado las verificaciones correspondientes y que la expedición del documento se encuentra soportada en el expediente técnico de la intervención.

Firma de los profesionales intervinientes

En este espacio deberán suscribir la Carta los profesionales que, de acuerdo con la modalidad de intervención, el alcance de las obras y los documentos técnicos incorporados al expediente, deban asumir responsabilidad sobre los análisis, estudios, diseños, memorias, diagnósticos, conceptos o demás documentos que fundamentan la certificación y autorización contenida en la Carta.

La participación de cada profesional deberá corresponder a los documentos que suscribe y a las responsabilidades previamente identificadas en el numeral correspondiente de la Carta.

Identificación de los firmantes

Junto con la firma deberá registrarse la información que permita identificar plenamente a cada interviniente, incluyendo el nombre, profesión, matrícula profesional o licencia habilitante, cuando resulte exigible, y el rol desempeñado dentro de la intervención.

La información consignada deberá coincidir con la registrada en los demás apartados de la Carta y con los documentos que integran el expediente técnico.

Alcance de la suscripción

La firma de la Carta de Responsabilidad no implica la asunción de responsabilidades distintas a las establecidas por la ley o ajenas al ámbito de competencia de cada interviniente. La responsabilidad de los firmantes se circunscribe a las actuaciones, documentos y actividades desarrolladas o suscritas dentro de la intervención y a las obligaciones que les correspondan de acuerdo con la normativa aplicable y el ejercicio de su profesión, oficio o función.

Conservación del documento suscrito

La versión final suscrita de la Carta de Responsabilidad deberá incorporarse al expediente técnico de la intervención y conservarse junto con los documentos que la soportan, conforme a las reglas de gestión documental, custodia y trazabilidad adoptadas por la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda.

Nota 1: El formato deberá diligenciarse de manera completa, clara, legible y consistente, evitando tachones, enmendaduras o registros ambiguos.

Nota 2: Todos los campos obligatorios deberán diligenciarse. Cuando un campo no resulte aplicable, se deberá registrar "N/A" o "No aplica", evitando dejar espacios en blanco.

6. CONTROL DE CAMBIOS



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

VERSIÓN	FECHA	MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN	RESPONSABLE
1.0	16/06/2026	Elaboración inicial del instructivo de diligenciamiento del Anexo 1 - Formato Carta de Responsabilidad.	Por definir

ANEXO 2

ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1166 de 2025 y con el fin de garantizar la adecuada aplicación de sus disposiciones, se formula la presente estrategia como un instrumento orientador para fortalecer capacidades, informar y certificar las competencias de los profesionales, así como asegurar la implementación efectiva de las condiciones especiales aplicables a las intervenciones de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y construcción en sitio propio, en los casos en que el Gobierno nacional actúe como otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda en dichas modalidades.

Cabe aclarar que la carta de responsabilidad es una excepción y solo procede en casos específicos con subsidio en el marco de los programas de mejoramiento de vivienda y de autogestión en la modalidad de autoconstrucción.

Todo este proceso es válido únicamente bajo las condiciones anteriormente definidas, por lo que se deben evitar interpretaciones para procesos de trámite para reconocimiento y construcción de vivienda nueva en sitio propio. Es preciso señalar que, cuando se ejecuten obras con recursos diferentes a lo de los subsidios de las entidades otorgante, no es permitida la utilización de los lineamientos que establece el Decreto 1166 de 2025.

La implementación del Decreto 1166 de 2025 exige el fortalecimiento de las capacidades técnicas, jurídicas y operativas de las entidades territoriales, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda las organizaciones sociales y los profesionales del sector de la construcción que serán contratadas por estas, con el fin de garantizar la adecuada aplicación de las condiciones especiales para la ejecución de intervenciones en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva, construcción en sitio propio y autoconstrucción.

En este contexto, la presente estrategia tiene como propósito desarrollar lineamientos, herramientas e instrumentos que permitan asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente, así como la correcta implementación de los mecanismos definidos por la normativa.

Como eje central, se incorpora la Carta de Responsabilidad como instrumento técnico y jurídico mediante el cual se certifica el cumplimiento de las normas aplicables y se autoriza la ejecución de las intervenciones, dejando constancia de la responsabilidad técnica de los profesionales intervinientes sobre cada proyecto. Para su implementación, se prevé la elaboración de un instructivo que defina los formatos, contenidos y anexos técnicos requeridos, garantizando uniformidad, trazabilidad y seguridad jurídica en las fases de viabilidad, evaluación técnica y diseños; ejecución y seguimiento y cierre de los proyectos.

De manera complementaria, la estrategia contempla el desarrollo de procesos de capacitación y orientación dirigidos a los actores involucrados, a través de talleres de socialización y formación, con el fin de fortalecer la comprensión de los aspectos legales, técnicos y procedimentales del decreto y promover su aplicación en el territorio. Asimismo, se establece un esquema articulado para el fortalecimiento de la competencia técnica de los profesionales, en el que las sociedades de ingeniería y arquitectura avalan los contenidos formativos, un operador que ejecute los procesos de capacitación y el Ministerio de Vivienda lidera la estrategia.

Con el fin de garantizar que la estrategia resulte pertinente y adecuada a las condiciones diferenciadas de los territorios, la Dirección de Sistema Habitacional (DSH) podrá ajustar los contenidos, metodologías y herramientas de formación cuando lo considere necesario para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

2. OBJETIVOS

En coherencia con los lineamientos expuestos en la introducción y con el propósito de asegurar la implementación efectiva del Decreto 1166 de 2025, se establecen los siguientes objetivos como la hoja de ruta que orienta el desarrollo de la estrategia. Estos objetivos articulan las acciones necesarias para el fortalecimiento de capacidades técnicas, jurídicas y operativas de los actores involucrados, la implementación adecuada de la Carta de Responsabilidad como instrumento central del proceso, así como la consolidación de mecanismos de formación, certificación y seguimiento orientados a garantizar la calidad, la seguridad y el cumplimiento normativo en las intervenciones de vivienda.

2.1 Objetivo General

Desarrollar la estrategia encaminada a capacitar, informar y certificar la competencia de los profesionales en la implementación efectiva de las condiciones especiales para las intervenciones en el marco del otorgamiento del subsidio familiar acorde con el Decreto 1166 de 2025 para su adecuada implementación.

2.2 Objetivos Específicos

1. Capacitar a las entidades territoriales, a las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda y a los profesionales del sector de la construcción, en los mecanismos legales, técnicos y procedimentales para la implementación del Decreto 1166 de 2025.
2. Desarrollar la estrategia de fortalecimiento de capacidades dirigida a los profesionales señalados en el Decreto 1166 de 2025, con el fin de garantizar que las intervenciones que resulten aplicables en las modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda, para mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, se desarrollen dando cumplimiento a las normas técnicas de construcción y urbanísticas.
3. Establecer el o los mecanismos para la certificación de la competencia de los profesionales respecto de la aplicación de los instrumentos contemplados en el decreto 1166 de 2025, para la autorización de intervenciones, en las diferentes modalidades allí previstas, mediante la carta de responsabilidad.
4. Implementar la Carta de Responsabilidad como instrumento técnico y jurídico que certifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente, con lineamientos que definan los formatos, contenidos y anexos técnicos requeridos, procurando uniformidad, trazabilidad y seguridad jurídica en las diferentes fases del ciclo de vida de los proyectos.

3. JUSTIFICACIÓN

Uno de los argumentos que sustentan el Decreto 1166 de 2025 está conectado con el cumplimiento del artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo, "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2022-2026, y la generación de estrategias de fortalecimiento institucional y profesional para "asegurar el cumplimiento de las normas aplicables a las intervenciones a las que se refiere la norma objeto de la presente reglamentación." Ese propósito quedó consignado en el artículo 2.2.6.1.5.1.4. del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025.

Dentro de dicho contexto, el alcance de la Estrategia de Fortalecimiento de Capacidades se fundamenta en las competencias del Ministerio, así como en la necesidad de garantizar una adecuada implementación del nuevo marco normativo establecido por el Decreto 1166 de 2025, el cual introduce un modelo operativo orientado a facilitar y dinamizar la ejecución de intervenciones en vivienda de interés social, particularmente en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva, construcción en sitio propio y autoconstrucción.

Este nuevo esquema normativo incorpora instrumentos técnicos que permiten acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas y constructivas aplicables, con el propósito de facilitar la ejecución de las intervenciones habitacionales asociadas al subsidio familiar de vivienda.

Entre estos instrumentos se encuentra la Carta de Responsabilidad (artículos 2.2.6.1.5.2.1. y 2.2.6.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015) suscrita por profesionales idóneos y las entidades otorgantes, mediante la cual se certifica el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos para las intervenciones contempladas en el Decreto 1166 de 2025.

No obstante, la adecuada aplicación de este instrumento exige capacidades técnicas, institucionales y profesionales suficientes, con el fin de garantizar que el desarrollo de estas intervenciones se realice sin comprometer la seguridad estructural de las edificaciones, bajo el estricto cumplimiento de las normas de sismo resistencia y las condiciones adecuadas de habitabilidad de las viviendas. En este contexto, el fortalecimiento de capacidades se convierte en un elemento fundamental para la implementación efectiva de la normativa, dado que las entidades territoriales, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda y los profesionales del sector de la construcción deberán adaptar sus procedimientos, criterios técnicos y mecanismos de verificación a las nuevas disposiciones establecidas por el Decreto 1166 de 2025

Adicionalmente, considerando que el país presenta altos niveles de informalidad en la construcción de vivienda y una significativa vulnerabilidad estructural frente a eventos sísmicos, resulta necesario promover espacios de formación, acompañamiento técnico y herramientas metodológicas que faciliten la aplicación de estándares técnicos como la NSR-10 y metodologías de evaluación de vulnerabilidad como la AIS 410-2023⁴. Lo anterior, para reducir progresivamente la vulnerabilidad sísmica de las construcciones de origen informal y mejorar las condiciones de habitabilidad con el objeto de dignificar y proteger la vida de sus habitantes.

En este sentido, la estrategia busca cerrar brechas de conocimiento, fortalecer la capacidad profesional y mejorar la capacidad institucional de los actores involucrados, contribuyendo a que la implementación del Decreto 1166 de 2025 se realice de manera segura, eficiente y coherente con los objetivos de política

4 AIS-410-2023 Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica; "Evaluación y reducción de la vulnerabilidad sísmica en viviendas de mampostería" Página 3.



pública orientados a reducir el déficit habitacional cualitativo⁵, mejorar las condiciones de habitabilidad y disminuir la vulnerabilidad estructural de las viviendas en el país.

5 Decreto 265 de 2020: "ARTÍCULO 2º.- Reconocimiento de edificaciones. La Caja de la Vivienda *Popular* tramitará, estudiará y resolverá las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, de que trata el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, modificadorio del artículo."

4. CONTEXTO E IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

En el marco de la implementación del Decreto 1166 de 2025, y considerando los retos estructurales y normativos que caracterizan el sector de la vivienda en Colombia, se hace necesario analizar el contexto actual e identificar las principales problemáticas que limitan la aplicación efectiva de los instrumentos previstos. En este sentido, se exponen aspectos de las condiciones asociadas a la alta informalidad en la construcción de vivienda, las dificultades en la implementación de mecanismos de reforzamiento estructural y las brechas existentes en las capacidades técnica de los profesionales, como factores determinantes que inciden en la vulnerabilidad del hábitat y justifican la formulación de la estrategia propuesta.

4.1 Alta Vulnerabilidad estructural e informalidad

En Colombia existe una alta prevalencia de vivienda informal, especialmente en grandes centros urbanos, donde se estima que hasta el 75 % de las viviendas han sido construidas sin licencia y con posibles deficiencias estructurales⁶. Esta situación es especialmente crítica debido a que más del 80% de la población del país se encuentra ubicada en zonas de amenaza sísmica alta e intermedia, por lo que gran parte de las afectaciones en eventos sísmicos se relacionan con fallas en edificaciones que no cumplen con las normas de sismo resistencia.

4.2 Limitada implementación de reforzamiento estructural.

En Colombia, los mecanismos para reforzar viviendas construidas sin licencia y reducir la vulnerabilidad sísmica han tenido un desarrollo limitado. No obstante, algunas ciudades han adelantado experiencias relevantes. En Bogotá, el Decreto 265 de 2020 (derogado y compilado por el Decreto Único Sectorial 653 de 2025) estableció medidas para facilitar la intervención en viviendas ubicadas en asentamientos legalizados, centralizando ciertas competencias en el marco de los programas de mejoramiento liderados por la Secretaría Distrital del Hábitat y asignando a la Caja de la Vivienda Popular la responsabilidad de tramitar y resolver las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de vivienda de interés social, a través de la curaduría cero. De manera similar, en Medellín, el Decreto 0471 de 2018⁷ reguló los inquilinatos existentes mediante procesos de reconocimiento de edificaciones, exigiendo el cumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y sanidad.

Aunque estas experiencias desarrollaron instrumentos para aplicar la Ley 1848 de 2017⁸ (ver: Sentencia de la Corte Constitucional, C-029 de 2019) y avanzar en el reforzamiento y regularización de viviendas, su implementación no se extendió al resto del país, por lo que en la mayoría de los municipios dicha ley no se aplicó de manera efectiva.

4.3 Vacío de competencias en la reducción progresiva de la vulnerabilidad sísmica.

El nuevo modelo exige mayores niveles de competencias y formación especializada por parte de los profesionales del sector, tales como ingenieros, arquitectos y áreas afines⁹, quienes deben dominar metodologías técnicas como

6 AIS-410-2023; Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica; "Evaluación y reducción de la vulnerabilidad sísmica en viviendas de mampostería."

7 Decreto 0471 de 2018 "Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones".

8 Ley 1848 de 2017 "por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones."

9 Corresponde de a ingenieros, arquitectos y áreas afines: Profesionales tituladas de las áreas. Ver: artículo



la AIS 410 (2023) para la evaluación y reducción progresiva¹⁰ de la vulnerabilidad sísmica en viviendas existentes. En este contexto, los profesionales asumen una responsabilidad técnica directa en la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción, lo que hace indispensable fortalecer sus capacidades para garantizar que las intervenciones se realicen de manera segura, conforme a los estándares técnicos y sin comprometer la seguridad estructural de las edificaciones (Ver: sentencia Corte Constitucional C-030/22).

2.2.6.1.5.1.4. del Decreto 1077 de 2015.

10 NSR-10 A.10.9.2.7 — *"Edificaciones de viviendas de mampostería - Cuando se trate de edificaciones de vivienda de uno, dos y tres pisos construidos en mampostería, la evaluación, intervención y reducción de vulnerabilidad podrá realizarse siguiendo los requisitos de la Norma AIS 410-23 "Evaluación y Reducción de la Vulnerabilidad Sísmica en viviendas de mampostería".*

5. MARCO NORMATIVO

La presente sección se ocupa de establecer los elementos conceptuales, legales y reglamentarios, con los cuales se articula la estrategia de fortalecimiento de capacidades para la aplicación del Decreto 1166 de 2025; a estos efectos, se consideró pertinente dividirla en dos apartados: Definiciones y normatividad general. La primera, corresponde a la puesta en común de los principales términos empleados en este documento; la segunda, atañe a establecer un somero panorama de la regulación sectorial que contextualiza este documento.

5.1 Definiciones

El presente capítulo establece las definiciones y conceptos fundamentales que orientan la interpretación e implementación de la estrategia, con el propósito de unificar criterios y asegurar un entendimiento común entre los actores involucrados. Para tal efecto, se incorporan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, junto con los conceptos técnicos relevantes, a fin de garantizar la coherencia en la aplicación de los instrumentos y procedimientos definidos, promover la adecuada articulación institucional y asegurar que las actuaciones se desarrollen en cumplimiento de los principios de legalidad, seguridad jurídica y de la normativa urbanística y de construcción vigente.

Peritaje técnico:

Documento técnico elaborado por el profesional legalmente habilitado conforme a lo establecido en la NSR-10, el Decreto 1077 de 2015, la Ley 1796 de 2016 y demás normativa vigente, mediante el cual se evalúan las condiciones de seguridad y estabilidad de una edificación existente, así como las obras de intervención o reforzamiento que resulten necesarias, cuando haya lugar a ello, conforme a la normativa de construcción sismo resistente vigente.¹¹ El peritaje técnico constituye soporte especializado para los casos en que se requiera evaluación estructural, reconocimiento de edificaciones o definición de medidas de reducción de vulnerabilidad.

Construcción en sitio propio:

Modalidad del Subsidio Familiar de Vivienda mediante la cual el hogar beneficiario accede a una solución de vivienda de interés social a través de la construcción de la vivienda en un predio de su propiedad, de conformidad con los requisitos de elegibilidad, localización, financiación y cumplimiento normativo establecidos en la reglamentación vigente.¹² Su aplicación deberá observar las disposiciones del artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 y las condiciones especiales previstas en el Decreto 1166 de 2025, cuando corresponda.

Mejoramiento de vivienda:

Modalidad del Subsidio Familiar de Vivienda orientada a superar una o varias carencias básicas de una vivienda existente, mediante intervenciones locativas, funcionales, sanitarias, estructurales o de mitigación de vulnerabilidad, con el fin de mejorar progresivamente sus condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad. Su aplicación deberá sujetarse a la normativa urbanística, a las disposiciones técnicas de construcción y a las condiciones de localización establecidas en la reglamentación vigente, correspondiente.¹³

Vivienda progresiva:

Para efectos de la aplicación del Decreto 1166 de 2025, se tendrá en cuenta la definición de vivienda progresiva que adopte o establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de sus competencias.

¹¹ Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.4.2.3. Peritaje técnico para el reconocimiento de la existencia de la edificación.

¹² Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances 2.5.3.

¹³ Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.1.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances 2.5.4.

Sistemas de autogestión o participación comunitaria:

Esquemas de producción de vivienda en los que los hogares u organizaciones participan de manera administrativa, técnica y financiera en la gestión, desarrollo o ejecución de las soluciones habitacionales, de conformidad con las modalidades previstas en la normativa sectorial.¹⁴ Cuando la intervención corresponda a la modalidad de autoconstrucción del programa de Autogestión, su tratamiento deberá observar la regulación específica aplicable, sin extender automáticamente a dicha modalidad todas las reglas operativas previstas para mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio.

Se aclara que la aplicación de la Carta de Responsabilidad no depende de la modalidad de ejecución de la intervención, sino de la aplicación del esquema excepcional previsto en el Decreto 1166 de 2025 para las actuaciones asociadas a subsidios que permiten prescindir del trámite de licencia urbanística.

En consecuencia, tanto en el esquema de autoconstrucción del programa de autogestión podrá aplicarse la Carta de Responsabilidad, siempre que la actuación se enmarque dentro de las condiciones y requisitos establecidos en el citado decreto para acceder al mecanismo excepcional.

5.2 Normativa General

Este apartado presenta el marco normativo general y más relevante que sustenta la formulación e implementación de la estrategia, integrando las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la seguridad estructural, la formalización de edificaciones y la ejecución de intervenciones en vivienda de interés social en Colombia. En conjunto, estas normas definen las condiciones bajo las cuales se habilitan mecanismos excepcionales, se asignan responsabilidades a los actores involucrados y se establecen los criterios técnicos y jurídicos que deben cumplirse, constituyéndose en el soporte que garantiza la legalidad, viabilidad y coherencia de las actuaciones propuestas en el marco del Decreto 1166 de 2025.

Las disposiciones jurídicas más relevantes están organizadas o agrupadas conforme al modelo de jerarquía normativa que se desprende de los artículos 4, 114 y 150 de la Constitución Política. En consecuencia, en primer lugar, se referirán las leyes de la República más importantes y luego se relacionarán los decretos que deben ser tenidos en cuenta para aplicar el Decreto 1166 de 2025 de manera correcta.

5.2.1. Leyes aplicables

Antes que nada, es importante aclarar que uno de los soportes legales principales del Decreto 1166 de 2025 y de la presente estrategia es el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2022-2026.

Ahora bien, la estrategia para la implementación del Decreto 1166 de 2025 debe tener en cuenta, como mínimo, las siguientes leyes de la República que regulan la construcción y la formalización de la vivienda:

Ley 388 de 1997¹⁵: establece las normas y mecanismos para el ordenamiento territorial en Colombia, definiendo cómo se planifica, usa y organiza el suelo mediante instrumentos como los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), con

¹⁴ Decreto 1077 de 2015 "Artículo 2.1.6.1.3. Definición de los Sistemas de Autogestión o Participación Comunitaria."

¹⁵ Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"

el fin de lograr un desarrollo urbano y rural sostenible. El alcance comprende la planificación, regulación y gestión del uso del suelo en los municipios y distritos, incluyendo el desarrollo urbano y rural, la protección ambiental, la organización del territorio y la ejecución de acciones urbanísticas para un desarrollo sostenible.

Ley 400 de 1997¹⁶: establece el marco legal para que todas las edificaciones en Colombia se diseñen y construyan bajo criterios de seguridad estructural que protejan la vida humana frente a eventos sísmicos. Define responsabilidades de diseñadores, constructores, revisores y autoridades, así como la obligación de cumplir normas técnicas actualizadas. La importancia de esta ley y su justificación constitucional se encuentra consignada en las sentencias de la Corte Constitucional C-135 de 2022 y C-193 de 2006.

Ley 1848 de 2017¹⁷: establece disposiciones orientadas a facilitar la formalización, titulación y reconocimiento de edificaciones, especialmente en contextos de vivienda de interés social. Su alcance comprende la adopción de medidas para simplificar trámites, promover la seguridad jurídica sobre la propiedad, regularizar construcciones existentes y fortalecer los instrumentos que permitan a los hogares acceder a subsidios, servicios públicos y programas de mejoramiento, en el marco del ordenamiento territorial y el cumplimiento de las normas urbanísticas y técnicas vigentes.

Ley 2079 de 2021¹⁸: establece el marco normativo de la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, orientada a garantizar el acceso a una vivienda digna mediante la creación de instrumentos técnicos, financieros y administrativos para la ejecución de programas habitacionales; su alcance comprende todas las actuaciones relacionadas con la planificación, financiación, ejecución y evaluación de proyectos de vivienda urbana y rural, involucrando tanto entidades públicas como privadas, con el fin de reducir el déficit habitacional, promover el uso adecuado del suelo y mejorar la calidad de vida de la población en condiciones de equidad y sostenibilidad.

Ley 2294 de 2023, a través de la cual se adopta el Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, a través del artículo 301, adicionó el parágrafo 6° al artículo 6° de la Ley 3 de 1991: *"En los casos en los que se aplique el subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno nacional, las entidades territoriales y las Cajas de Compensación Familiar, en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, el Gobierno nacional por iniciativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, establecerá las condiciones especiales para autorizar la ejecución de las intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción que le apliquen a la intervención que se desarrolle, sin que sea necesaria la expedición de la respectiva licencia de construcción o acto de reconocimiento. Las autorizaciones deben estar conformes a lo previsto en el plan de ordenamiento territorial del municipio correspondiente."*¹⁹

5.2.2. Decretos reglamentarios

En ejercicio de la potestad reglamentaria de las leyes (artículo 189, numeral 11 de la Constitución Política), desde la presidencia de la República ha expedido varios actos de carácter general, que precisan y desarrollan el marco jurídico urbanístico que contextualiza la aplicación de la presente estrategia. Veamos:

16 Ley 400, 1997, "por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes."

17 Ley 1848 de 2017: "por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones."

18 Ley 2079 de 2021; "por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat."

19 Ley 2294 de 2023: "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026" Colombia Potencia Mundial de la Vida"

Decreto 1077 de 2015²⁰: Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. compila y unifica en un solo cuerpo normativo la reglamentación del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio en Colombia.

Decreto 890 de 2017²¹: establece las disposiciones legales para la formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural en Colombia. Esta normativa tiene como propósito fundamental instrumentalizar el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto, centrándose en los compromisos de la Reforma Rural Integral y el apoyo habitacional para la población en proceso de reincorporación a la vida civil.

Decreto 1333 de 2020²²: tiene como objetivo reglamentar el reconocimiento de edificaciones existentes construidas sin licencia, estableciendo las condiciones, requisitos y procedimientos técnicos y jurídicos para su legalización, con especial énfasis en las viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados. Asimismo, busca garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente, promover el reforzamiento estructural cuando sea necesario y facilitar el acceso al trámite incluso sin costo en ciertos casos, con el fin de mejorar la seguridad, habitabilidad y formalización de estas edificaciones dentro del ordenamiento territorial.

Decreto 1580 de 2023: por el cual modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de construcción sismo resistente NSR-10. *"Se introduce la sección A.10.9.2.7 cuyo texto es el siguiente: Edificaciones de viviendas de mampostería - Cuando se trate de edificaciones de viviendas de uno, dos y tres pisos contruidos en mampostería, la evaluación, intervención y reducción de vulnerabilidad podrá realizarse siguiendo los requisitos de la Norma AIS 410-23: "Evaluación y Reducción de la Vulnerabilidad Sísmica en viviendas de mampostería".*²³

Decreto 1470 de 2024²⁴: Establece y regula el programa *Barrios de Paz* a cargo, principalmente, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y las entidades territoriales.

Decreto 413 de 2025²⁵: establece que el alcance del mejoramiento de vivienda en la tipología de reforzamiento estructural (categorizada como intervenciones de reducción de vulnerabilidad y estructurales) tiene como objetivo principal disminuir progresivamente la vulnerabilidad física de las viviendas frente a eventos naturales o emergencias mediante el refuerzo de sus elementos estructurales y no estructurales. Esta normativa aplica tanto para áreas urbanas como rurales. Un punto clave de su alcance es la simplificación de trámites, ya que estas obras, al desarrollarse bajo este programa estatal, no requieren la expedición de licencias de construcción ni actos de reconocimiento, priorizando a hogares en condiciones de vulnerabilidad clasificados en los grupos A, B y C

20 Decreto 1077 de 2015: "por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

21 Decreto 890 de 2017 "Por el cual se dictan disposiciones para la formulación del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural"

22 Decreto 1333 de 2020 "por medio del cual se reglamentan la Ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el Capítulo 4 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones."

23 Decreto 1580 de 2023, "por el cual se corrige un yerro en el Decreto 1401 de 2023 "Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10."

24 Decreto 1470 de 2024: "por el cual se reglamenta el artículo 298 de la Ley 2294 de 2023 y se dictan otras disposiciones."

25 Decreto 413 de 2025: "por el cual se modifican algunas disposiciones del Capítulo 1 y del Capítulo 7 del Título 1, así como se modifican disposiciones de la subsección 4, sección 1, Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relativo al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de Vivienda."

del SISBÉN IV. Mediante la Resolución 0466 de 2025²⁶ se adoptó el Manual operativo del programa de mejoramiento de vivienda.

Decreto 0585 de 2025²⁷: reglamenta el Programa de autogestión de Vivienda de Interés Social Nueva, incorporándolo al marco del Decreto 1077 de 2015. Establece las condiciones para que los hogares de bajos ingresos accedan al subsidio familiar de vivienda destinado a la construcción de soluciones habitacionales nuevas mediante esquemas de autogestión, ya sea por autoconstrucción o construcción delegada. Así mismo, define los requisitos de postulación, los criterios de asignación de recursos, las responsabilidades de los actores intervinientes y los lineamientos técnicos y administrativos que deben cumplirse para garantizar la adecuada ejecución de los proyectos y la sostenibilidad de las soluciones habitacionales.

Decreto 775 de 2025²⁸: Este decreto modifica y adiciona múltiples disposiciones del Decreto 1077 de 2015 con el propósito de ajustar y fortalecer el programa de promoción de acceso a la Vivienda de Interés Social, ampliando su alcance para incluir de manera focalizada la adquisición de vivienda usada, especialmente para población víctima del conflicto armado, personas en proceso de reincorporación, madres comunitarias y recicladores de oficio, así como en territorios donde la oferta de vivienda nueva sea insuficiente; redefine conceptos, modalidades y montos del Subsidio Familiar de Vivienda: adquisición, construcción en sitio propio, mejoramiento y arrendamiento con opción de compra, regula la concurrencia de subsidios y precisa las condiciones de aplicación por parte de Fonvivienda y las Cajas de Compensación Familiar, con enfoque diferencial y criterios de progresividad, buscando ampliar la cobertura y facilitar el acceso efectivo a soluciones habitacionales dignas para hogares vulnerables.

Decreto 1166 de 2025²⁹: Establece un marco de condiciones especiales para autorizar y ejecutar intervenciones en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva, construcción en sitio propio y, en lo pertinente, a la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión, conforme a su regulación específica y sin extender a dicha modalidad todas las reglas operativas de las demás intervenciones, siempre que dichas soluciones de vivienda de interés social sean objeto del subsidio familiar de vivienda. Permite que un documento denominado Carta de Responsabilidad certifique el cumplimiento de las normas técnicas, siendo de aplicación obligatoria cuando el Gobierno nacional otorga el subsidio y facultativo para entidades territoriales o Cajas de Compensación. Esta normativa excluye explícitamente a la vivienda rural y prohíbe su aplicación en predios ubicados en zonas de riesgo no mitigable o áreas de protección ambiental.

26 Resolución: "Por medio de la cual se adopta el Manual operativo del programa de mejoramiento de vivienda"

27 Decreto 585 de 2025 "por el cual se adiciona el Título 13, a la Parte 1, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda del programa de Autogestión de vivienda de interés social nueva urbana y rural."

28 Decreto 775 de 2025: "por el cual se modifican y/o adicionan los artículos 2.1.1.1.1.2, 2.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.8, 2.1.1.1.13.3; 2.1.1.1.13.4 del Capítulo 1, del Título 1, de la Parte 1, del Libro 2; 2.1.1.4.1.1.1, 2.1.1.4.1.2.1, 2.1.1.4.1.2.2, 2.1.1.4.1.2.3, 2.1.1.4.1.3.1, 2.1.1.4.1.3.2, 2.1.1.4.1.3.3, 2.1.1.4.1.4.1, 2.1.1.4.1.4.2, 2.1.1.4.2.1, 2.1.1.4.2.2, 2.1.1.4.2.3, 2.1.1.4.2.4, 2.1.1.4.2.6, 2.1.1.4.2.7, 2.1.1.4.2.8, 2.1.1.4.2.10, 2.1.1.4.2.11 del Capítulo 4, del Título 1, de la Parte 1, del Libro 2; 2.1.1.6.7.6 del Capítulo 6, del Título 1, de la Parte 1, del Libro 2; 2.1.1.8.3, 2.1.1.8.5 del Capítulo 8, del Título 1, de la Parte 1, del Libro 2; 2.1.1.9.10 y 2.1.1.9.13 del Capítulo 9, del Título 1, de la Parte 1, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

29 Decreto 1166 de 2025 "Por el cual se adiciona la Sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las condiciones especiales para la realización de intervenciones en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio que sean objeto de subsidio familiar de vivienda, y se dictan otras disposiciones"

5.2.3. Resoluciones y reglamentos específicos

Dentro de la capacidad reglamentaria a cargo de las diferentes entidades gubernamentales (artículo 208 de la Constitución Política), se profieren actos de carácter general que desarrollan aspectos específicos que contienen las leyes y los decretos. Los más relevantes para la implementación de esta estrategia son los siguientes:

Resolución 0099 de 2025³⁰: “La resolución tiene por objeto adoptar el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada Vivienda Nueva de Interés Social Rural de fecha 28 de marzo de 2025 formulado por el Fondo Nacional De Vivienda – FONVIVIENDA como una herramienta operativa para su implementación en el marco del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 0725 de 2023 por medio de la cual se establecen Mecanismos operativos y de acompañamiento integral necesarios para materializar el Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) nueva en especie.”

Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10³¹: desarrolla técnicamente la Ley 400 de 1997, estableciendo los requisitos mínimos que deben cumplir las edificaciones nuevas y las intervenciones en construcciones existentes en materia de diseño estructural, análisis sísmico, especificaciones de materiales, estudios geotécnicos, supervisión técnica y control de calidad. Su finalidad es asegurar un adecuado desempeño estructural ante eventos sísmicos, priorizando la protección de la vida humana y la reducción del riesgo de colapso.

Norma AIS 410 -2023³²: La Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica expidió la Norma AIS 410, la cual establece una metodología técnica alterna para la evaluación y reducción de la vulnerabilidad sísmica en viviendas de mampostería, especialmente aquellas de origen informal y de hasta tres pisos. Su alcance comprende criterios simplificados para el diagnóstico, análisis y diseño de intervenciones de reforzamiento estructural, orientados a mejorar el desempeño sísmico de estas edificaciones, priorizando soluciones técnicamente viables, seguras y acordes con el contexto social y constructivo del país. A continuación, se realiza una descripción de los límites de aplicabilidad y un flujograma para la evaluación e intervención en viviendas siguiendo la metodología AIS 410:

El siguiente cuadro presenta una síntesis estructurada de las diferentes tipologías de intervención en edificaciones contempladas en el Decreto 1166 de 2025, organizándolas según su alcance técnico, nivel de complejidad y finalidad, y articulándolas con la normativa vigente aplicable y los requisitos establecidos en la NSR-10. A través de esta clasificación, se establece una relación clara entre el tipo de intervención, las exigencias técnicas y los instrumentos normativos que la regulan, permitiendo identificar de manera diferenciada las condiciones bajo las cuales deben ejecutarse las actuaciones en vivienda. Asimismo, se incorporan enfoques transversales que complementan el análisis, evidenciando la necesidad de integrar procesos de formalización, autogestión y evaluación de la vulnerabilidad como elementos clave para garantizar la seguridad estructural, la legalidad y la adecuada implementación de las intervenciones en el marco del decreto.

30 Resolución 0099 de 2025: “Por la cual se Adopta el Manual Operativo de Autogestión Construcción Delegada en el marco de la Política de Vivienda Nueva de Interés Social Rural”

31 Ley 400, 1997, “por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes.”

32 AIS 410 – 2023; ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE INGENIERÍA SÍSMICA; EVALUACIÓN Y REDUCCIÓN DE LA VULNERABILIDAD SÍSMICA EN VIVIENDAS DE MAMPOSTERÍA.

Tabla 1. (Artículo 2.1.1.7.9. Categorización de las intervenciones)

Categoría / Enfoque	Tipo de intervención	Tipo de obra aplicable	Descripción técnica	Aplicación normativa (Decretos 1077 de 2015)	Aplicación según NSR-10 (título/artículo)
A	Locativo	Decreto 1077 de 2015 Artículo 2.2.6.1.1.10. Reparaciones locativas. Obras locativas	Mantenimiento sin afectar estructura (pisos, acabados, redes internas).	"Viviendas que solo requieren mejoras locativas y que no requieren licenciamiento. Se incluye cualquier intervención que tenga como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad, corrigiendo deficiencias constructivas de materiales en pisos, paredes, acabados, cerramientos, mobiliario (sanitario y cocina), y enredes eléctricas, gas y/o hidrosanitarias, sin afectarla estructura portante, ni las características funcionales, formales y/o volumétricas de la vivienda. Además, se incluyen las adecuaciones que permitan el uso pleno de los espacios a personas con necesidades especiales de accesibilidad. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental."	Título A.10.1.3.1: reparaciones y cambios menores no afectan el sistema estructural
		Mejoramiento básico (no estructural)	Instalación o mejora de baños, cocinas, pisos y saneamiento.		Título A.10.1.3.1: no requiere evaluación estructural si no afecta la resistencia sísmica.
B	Servicios públicos	Obras de redes	Instalación o mejora de redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas y gas.	"Vivienda que requiere intervención que provinee/o mejore el acceso a agua y saneamiento básico que permita mejorar las redes y conexiones intradomiciliarias, almacenamiento y/o recolección de aguas lluvias, áreas de aseo, disposición, sustitución y/o actualización de aparatos sanitarios y otros asociados a la provisión de servicios públicos, así como las mejoras que permitan un uso eficiente de recursos o la instalación de esquemas no convencionales. Estas intervenciones no requerirán licenciamiento. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar intervenciones orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental."	Deben cumplir normas técnicas sectoriales, pero no implican diseño estructural. Título A.10.1.3.1: no requiere evaluación estructural si no afecta la resistencia sísmica.
C	Reducción de vulnerabilidad	Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.5.1.1. Evaluación estructural	Diagnóstico de condiciones estructurales y vulnerabilidad sísmica.	"Viviendas que requieren mejoras de la calidad estructural mediante intervenciones que incorporen el uso de elementos locativos de refuerzo que integren los elementos estructurales existentes de la vivienda incluida la cubierta, así como las obras que permitan adaptar las viviendas a la variabilidad climática. Esta modalidad no requiere la expedición de licencias.	Título A.10.1.3.3: evaluación de vulnerabilidad
		Decreto 1166 de 2025: ejecución bajo responsabilidad técnica Reforzamiento estructural	Refuerzo de elementos estructurales (muros, cubiertas, cimentación).	Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental."	Título A.10.1.3.5: reforzamiento estructural
D	Estructural	Disminuir progresivamente la vulnerabilidad física.	Intervenciones estructurales y no estructurales para mitigar riesgo.	"Viviendas que requieren intervenciones orientadas a disminuir progresivamente la vulnerabilidad física de la vivienda frente a eventos de emergencia, construyendo y/o reforzando los elementos estructurales y no estructurales de la vivienda.	Título. A.10.1.3.5: rehabilitación sísmica
			Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.3.2: reparación y reconstrucción. Recuperación de edificaciones dañadas por sismos o deterioro.	Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental. "	Título A.10.1.3.6: reparación estructural
E	Modular	Ampliación de vivienda	o módulos habitacionales adicionales.	Viviendas que, debido a las características espaciales, requieren ampliación o conformación de una unidad habitacional o de servicios, a través de módulos y/o construcción progresiva de los espacios que permitan mejorar la habitabilidad de la vivienda.	Título A.10.1.3.4: ampliaciones requieren evaluación
		Construcción en sitio propio	Edificación de vivienda nueva en lote, terraza o losa.	Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar obras orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto ambiental.	Título A y A.10: diseño y evaluación estructural
Enfoque transversal Decreto 1333 de 2020(Reconocimiento)	Reconocimiento de edificaciones existentes construidas sin licencia.	promover el reforzamiento estructural	Ejecución gradual de obras para mejorar habitabilidad y seguridad, priorizando mitigación del riesgo.	Decreto 1077 de 2015, Art. 2.2.6.4.2.5 (plazos); Decreto 1333 de 2020 (Reconocimiento - reforzamiento) Edificaciones existentes. Decreto 1166 de 2025: incorpora progresividad como criterio operativo.	Título A.10.1.3.3 y A.10.1.3.5: evaluación y reforzamiento
Enfoque transversal Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.5.1.2	Autogestión o participación comunitaria	Autoconstrucción / construcción delegada No Aplica.	Participación administrativa, técnica y financiera de los hogares en proyectos de vivienda.	Decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.5.1.2: incluye autoconstrucción. Decreto 1166 de 2025: regula el fortalecimiento de capacidades.	Título A y A.10: cumplimiento obligatorio de NSR-10 cuando aplique
Enfoque transversal Decreto 1580 de 2023 - AIS 410.	Evaluación y reducción de vulnerabilidad sísmica en mampostería	Intervenciones estructurales especializadas	Aplicación de metodologías técnicas para evaluar y reducir vulnerabilidad en viviendas de mampostería.	Decreto 1580 de 2023, Art. 1 y 2: incorpora anexo técnico al Decreto 1401 de 2023 (NSR-10). Decreto 1166 de 2025: obliga articulación técnica	NSR-10 modificada (AIS 410 - evaluación y reducción de vulnerabilidad)

6. ALCANCE

En cumplimiento de los mandatos jurídicos establecidos en el artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo y en el artículo 2.2.6.1.5.1.4 del Decreto 1166 de 2025, se forja la estrategia de fortalecimiento de las capacidades de las entidades otorgantes del subsidio familiar y de los profesionales de ingeniería, arquitectura y profesiones afines, la cual pretende brindar canales para la aplicación sencilla, certera y masiva de las herramientas contenidas en el Decreto referido y, de esa manera, ampliar el acceso al subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio.

Para ello, esta estrategia plantea instrumentos de diferente naturaleza, que están complementados con un componente de capacitación y evaluación, que tiene como objetivo final expedir certificados para los profesionales de ingeniería, arquitectura y profesiones afines.

Los instrumentos jurídicos, guían a los destinatarios a través de los más importantes estatutos jurídicos que preceden, sustentan y rodean la aplicación de las herramientas establecidas en el Decreto 1166 de 2025. Con estas bases, los destinatarios de la estrategia podrán apreciar con mayor certidumbre cuáles son las pautas que rigen las diferentes actividades y decisiones que deben cumplir para acatar lo dispuesto en dicho estatuto.

Otros, de carácter administrativo, como la Carta de Responsabilidad establecida en el artículo 2.2.6.1.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015, que constituye el documento que permite que los profesionales certifiquen que las condiciones de las intervenciones cumplen con las normas aplicables a las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio. En otras palabras, la Carta es la herramienta vinculante de asignación de obligaciones técnicas para acceder a las modalidades de subsidio familiar.

Desde la perspectiva territorial, la estrategia reconoce la diversidad de contextos urbanos del país, promoviendo la articulación con las entidades territoriales para garantizar la adecuada implementación conforme a las condiciones locales. Esto implica la verificación de la viabilidad urbanística, el cumplimiento de normas de uso del suelo, la disponibilidad de servicios y la adaptación a soluciones técnicas, fortaleciendo así la pertinencia y sostenibilidad de las intervenciones. Esto incluye la verificación de la viabilidad del suelo, el cumplimiento de normas urbanísticas, la compatibilidad con los instrumentos de ordenamiento territorial y la coordinación con las autoridades locales para el ejercicio del control urbano.

Asimismo, las entidades territoriales, a través de las secretarías de planeación o quien haga sus veces, podrán participar en la verificación de las condiciones urbanísticas aplicables a las actuaciones objeto de la estrategia, mediante la emisión de conceptos o mecanismos de validación que permitan constatar aspectos relacionados con el uso del suelo, índices de construcción y ocupación, condiciones de edificabilidad, disponibilidad de servicios y determinantes ambientales, de conformidad con las competencias definidas en la normativa vigente. Para tal efecto, se promoverá la adopción de lineamientos y formatos orientadores que faciliten una aplicación homogénea en el territorio nacional, respetando las particularidades municipales.

La estrategia también cuenta con instrumentos de orden técnico, como la definición de los formatos únicos estandarizados para el levantamiento de información y diagnóstico, así como anexos técnicos que definen criterios mínimos de intervención, las especificaciones constructivas y los parámetros de evaluación. A través de estas herramientas se garantizará la uniformidad y trazabilidad de todas las fases del proceso, fijando además los criterios, los componentes, los actores, los instrumentos y las etapas que estructuran su

aplicación en el marco de las intervenciones establecidas en el Decreto 1166 de 2025.

Bajo dichas condiciones y conforme a esos instrumentos, la estrategia de fortalecimiento de capacidades permite contar con herramientas de estandarización, trazabilidad, control y calidad de las intervenciones, mediante la adopción de un modelo operativo integral, que también abarca el desarrollo de acciones de capacitación y asistencia técnica dirigidas a las entidades territoriales, los actores del sector vivienda y los profesionales de la construcción, previendo la articulación con las asociaciones y operadores externos.

Todo ello permite asegurar un alto grado de homogeneidad en la aplicación del Decreto 1166 de 2025, la interoperabilidad de la información y la consolidación de unos expedientes técnicos verificables y auditables.

La estrategia de fortalecimiento de capacidades también incorpora, de manera transversal, un componente de fortalecimiento de capacidades que incluye procesos de capacitación, y un esquema para expedir la certificación del proceso formativo para fines de implementación del Decreto 1166 de 2025.

Cabe aclarar, que ni el Decreto 1166 de 2025 ni la presente estrategia constituyen un régimen de licenciamiento urbanístico, ni sustituyen las competencias de verificación, archivo, control urbano y disciplina urbanística a cargo de las autoridades municipales, distritales o de los curadores urbanos, según corresponda, ni sustituyen las competencias legales de las autoridades urbanísticas o disciplinarias. Tampoco reemplazan la responsabilidad técnica individual de los profesionales intervinientes, ni habilita la ejecución de obras por fuera del cumplimiento de las normas vigentes.

- **Población Objetivo.**

La estrategia de fortalecimiento deberá ser aplicada de manera obligatoria a los profesionales que pretendan suscribir la carta de responsabilidad, a las entidades otorgantes del subsidio, y de manera facultativa para las entidades territoriales y cajas de compensación familiar que decidan darle aplicación al Decreto 1166 de 2025.

7. COORDINACIÓN CON LAS SOCIEDADES DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA Y PROFESIONES AFINES.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio estructura y consolida la Estrategia de Fortalecimiento de Capacidades en coordinación con las principales sociedades, según lo descrito en el artículo 2.2.6.1.5.1.4. del Decreto 1166 de 2025 y asociaciones profesionales del sector de la construcción, con el propósito de garantizar rigor normativo, solvencia técnica y legitimidad institucional en su implementación.

Esta coordinación permite validar los contenidos formativos, armonizar criterios técnicos y jurídicos, fortalecer el enfoque de responsabilidad profesional y asegurar que el modelo de capacitación responda a las realidades del ejercicio profesional en materia de diseño, diagnóstico, supervisión y control urbano. En este marco, la estrategia se desarrollará en trabajo conjunto con las sociedades de Arquitectos, ingenieros y profesiones afines, sin perjuicio de la vinculación de otros actores en el proceso.

La participación de estas sociedades estará orientada a la definición de la estrategia y podrá incluir el acompañamiento en la validación técnica de contenidos, sin que ello implique corresponsabilidad por la expedición de la Carta de Responsabilidad, por la evaluación de casos concretos o por la habilitación del ejercicio profesional.

8. EJES ESTRATÉGICOS DE IMPLEMENTACIÓN

Con el fin de fortalecer las capacidades institucionales y técnicas de los actores involucrados en la implementación del Decreto 1166 de 2025, la estrategia se desarrollará a través de los siguientes ejes estratégicos:

8.1 Desarrollo y estandarización de la Carta de Responsabilidad.

Corresponde a la implementación de la Carta de Responsabilidad como instrumento técnico y jurídico para certificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente. Para ello, se definirán lineamientos, formatos y anexos técnicos que garanticen uniformidad, trazabilidad y seguridad jurídica en las diferentes fases Viabilidad, Evaluación técnica y diseños; Ejecución y Seguimiento y Cierre.

8.2 Socialización del Decreto 1166 de 2025.

Ataño al desarrollo de mecanismos de divulgación dirigidos a entidades territoriales, entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda y profesionales del sector de la construcción, con el fin de dar a conocer y orientar sobre los mecanismos legales, técnicos y procedimentales para la implementación del Decreto 1166 de 2025.

8.3 Fortalecimiento de capacidades técnicas y profesionales

El fortalecimiento de capacidades técnicas y profesionales se estructurará a partir de los siguientes ejes, en concordancia con los objetivos específicos del producto:

- **Capacitación de actores clave**

Se desarrollarán procesos de capacitación dirigidos a entidades territoriales, entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, las sociedades y profesionales del sector de la construcción, orientados a la apropiación de los mecanismos legales, técnicos y procedimentales establecidos en el Decreto 1166 de 2025.

Estrategia de fortalecimiento de capacidades

Se diseñará e implementará una estrategia integral de fortalecimiento de capacidades que incluya la formulación de contenidos técnicos, metodologías de formación y materiales pedagógicos, con el fin de garantizar que las intervenciones en mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y construcción en sitio propio cumplan con la normativa urbanística y de construcción vigente, incluyendo la aplicación de la NSR-10 y la AIS 410-2023.

- Certificación para la implementación del Decreto 1166 de 2025.**
Se establecerán mecanismos de formación de competencias para los profesionales responsables de aplicar los instrumentos previstos en el Decreto 1166 de 2025, sin sustituir las exigencias legales del ejercicio profesional.
- Implementación de la Carta de Responsabilidad**
Se diseñará e implementará la Carta de Responsabilidad como instrumento técnico y jurídico, definiendo formatos, contenidos mínimos y anexos técnicos, así como lineamientos para su aplicación en las Viabilidad, Evaluación técnica y diseños; Ejecución y Seguimiento y Cierre de los proyectos, garantizando uniformidad, trazabilidad y seguridad jurídica.

9. METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

La implementación de la Estrategia de Fortalecimiento de Capacidades se desarrollará mediante un enfoque progresivo que articula la elaboración de instrumentos técnicos Carta de responsabilidad, la socialización normativa, el fortalecimiento de capacidades profesionales, y la certificación. Esta metodología busca garantizar una adecuada apropiación del marco normativo establecido en el Decreto 1166 de 2025 y facilitar su implementación por parte de los actores involucrados.

Tabla 2. Etapas de la Metodología de Implementación.

Etapa	Objetivo	Actividades	Resultado esperado
Etapa 1 Fortalecimiento de capacidades técnicas.	1. Capacitar a entidades territoriales, entidades otorgantes y profesionales.	Análisis de alcance del decreto 1166 de 2025. Jornadas de socialización del decreto y sus instrumentos.	Actores capacitados en normativa, roles y procedimientos.
	2. Desarrollar la estrategia de fortalecimiento de capacidades.	Cursos de fortalecimiento de las capacidades. Módulos de aprendizaje. Estructuración de la estrategia.	Profesionales capacitados para la implementación del Decreto 1166 de 2025.
	3. Establecer mecanismos de certificación de competencias.	Definición de criterios de evaluación. Diseño del modelo de certificación.	Modelo de certificación definido.
Etapa 2 Estructuración técnica de instrumentos.	4. Implementar la Carta de Responsabilidad como instrumento técnico y jurídico.	Definición de formatos, contenidos y anexos. Lineamientos técnicos y jurídicos.	Carta de Responsabilidad estandarizada y formato para implementación.

10. DOCUMENTOS.

El presente apartado desarrolla los lineamientos relacionados con la Carta de Responsabilidad y su respectivo instructivo, en el marco de la implementación del Decreto 1166 de 2025, con el fin de precisar su naturaleza, alcance y aplicación como instrumento técnico y jurídico para la autorización y certificación de intervenciones en vivienda financiadas con subsidio familiar. Asimismo, se establecen los criterios y orientaciones para su adecuado diligenciamiento, promoviendo la correcta aplicación normativa, la coherencia con los procesos constructivos y la seguridad jurídica de los actores involucrados.

10.1 Carta de Responsabilidad.

En el marco de la implementación de las condiciones especiales establecidas para la ejecución de intervenciones financiadas con subsidio familiar de vivienda, se hace necesario contar con un instrumento que garantice el cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente, así como la adecuada autorización de las actuaciones constructivas. En este sentido, el artículo 2.2.6.1.5.2.1 del decreto 1166 de 2025 establece la Carta de Responsabilidad como un mecanismo técnico y jurídico que permite certificar dichas condiciones, asegurar la idoneidad de los procesos y brindar seguridad jurídica a los actores involucrados en el desarrollo de las intervenciones, así:

"SUBSECCION 2. DOCUMENTO QUE CERTIFICA EL CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANISTICAS Y DE CONSTRUCCION SISMO-RESISTENTE Y AUTORIZA LAS INTERVENCIONES. Artículo 2.2.6.1.5.2.1. Documento que certifica y autoriza el cumplimiento de normas urbanísticas y de construcción sismo-resistente. Para la ejecución de intervenciones a las cuales se les aplique el subsidio familiar de vivienda otorgado por el Gobierno nacional, las entidades territoriales y las Cajas de Compensación Familiar, en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, se deberá contar con un documento que certifica y autoriza que las condiciones de las intervenciones cumplen con las normas aplicables a estas modalidades, el cual se denominara Carta de Responsabilidad.

Parágrafo 1. *La carta de responsabilidad de que trata el presente artículo implica la autorización al constructor, promotor, gestor o ejecutor del programa o proyecto para adelantar las intervenciones en las viviendas que hayan sido objeto del subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio.*

Parágrafo 2. *Cuando se trate del proceso de construcción en sitio propio, la carta de responsabilidad reconocerá las viviendas construidas sin licencia de construcción, en los términos del parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3a de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023."*
(...)

De esta forma, la Carta de Responsabilidad, conforme dispone el Decreto 1166 de 2025, es el documento técnico y jurídico mediante el cual se certifica y autoriza que las intervenciones en vivienda, en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y construcción en sitio propio, así como, cuando proceda conforme a su regulación específica, la modalidad de autoconstrucción del programa de autogestión financiadas con subsidio familiar de vivienda cumplen con las normas urbanísticas y de construcción sismo resistente aplicables. Este documento, expedido por la entidad otorgante del subsidio a través de profesionales idóneos, constituye el documento que certifica y autoriza la ejecución de las intervenciones en los términos del Decreto 1166

de 2025, sin que ello equivalga a licencia urbanística ni sustituya otras competencias legales de las autoridades urbanísticas.

10.1 Instructivo Carta de Responsabilidad.

El instructivo para diligenciar la Carta de Responsabilidad corresponde al documento de orientación técnica, jurídica y operativa mediante el cual se establecen los criterios para el adecuado diligenciamiento de este instrumento, precisando su alcance, estructura, condiciones de aplicabilidad y responsabilidades de los profesionales intervinientes. Asimismo, busca promover la uniformidad en su uso, asegurar la coherencia con el expediente técnico y facilitar la trazabilidad, revisión y verificación de las intervenciones desarrolladas en el marco del Decreto 1166 de 2025.

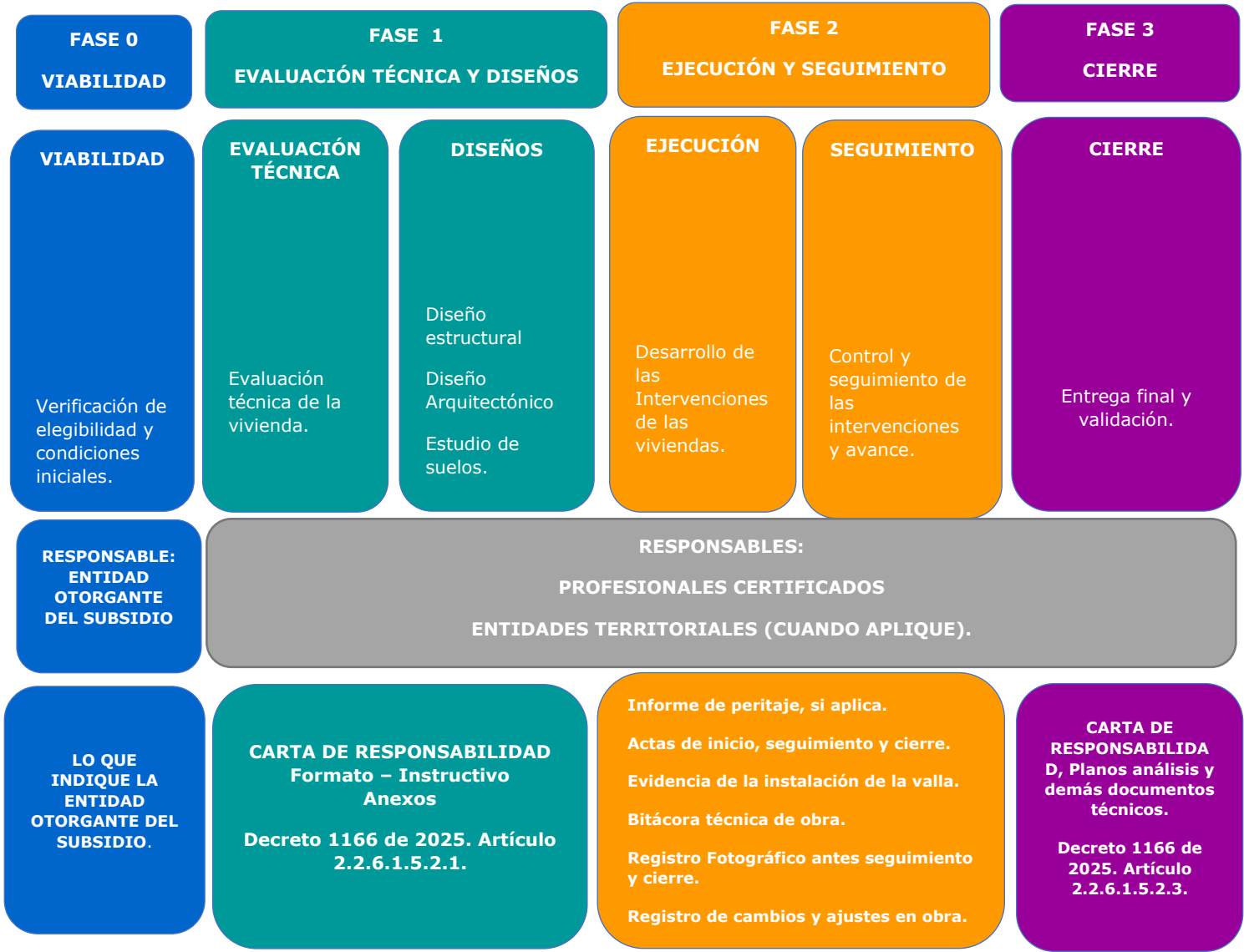
10.2 Flujo operativo para la implementación de los instrumentos anexos a la carta de responsabilidad.

El flujo operativo para la implementación de los instrumentos o documentos anexos a la Carta de Responsabilidad se desarrolla de manera cronológica a través de cuatro fases interconectadas: i) Viabilidad, ii) Evaluación técnica y diseños, iii) Ejecución y iv) Seguimiento y cierre. Estas fases conforman un proceso integral orientado a garantizar que las intervenciones se desarrollen bajo criterios técnicos, urbanísticos y de seguridad, conforme a lo establecido en el Decreto 1166 de 2025 y demás disposiciones normativas aplicables.

En la fase de viabilidad, la verificación de las condiciones urbanísticas, técnicas y ambientales de los predios objeto de intervención se realizará conforme a las competencias definidas para las entidades territoriales en la normativa vigente. En este sentido, las autoridades municipales o distritales competentes podrán emitir conceptos de uso del suelo o mecanismos equivalentes de validación urbanística, mediante los cuales se verifique la conformidad de las actuaciones con los instrumentos de ordenamiento territorial, los usos permitidos, las condiciones de edificabilidad, la disponibilidad de servicios públicos y demás determinantes aplicables.

Dichos conceptos podrán constituirse en soporte técnico para la implementación de las intervenciones desarrolladas en el marco del Decreto 1166 de 2025 y para la expedición de los mecanismos de control previstos en la estrategia, contribuyendo a garantizar que las actuaciones se ejecuten sobre suelos aptos, bajo condiciones normativas adecuadas y en armonía con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y demás disposiciones urbanísticas aplicables. El siguiente esquema presenta las fases anteriormente descritas:

Figura 1. Descripción de fases, responsables e instrumentos en el ciclo de vida de los proyectos.



Fase 0 – Viabilidad: Esta fase tiene como propósito verificar la elegibilidad del proyecto y las condiciones iniciales para el acceso al subsidio, mediante la validación de requisitos mínimos técnicos, jurídicos y administrativos. Es el punto de partida del proceso y permite determinar si la intervención es viable, siendo responsabilidad de la entidad otorgante del subsidio.

Fase 1 – Evaluación técnica y Diseños: En esta fase se realiza la evaluación técnica integral de la vivienda para identificar su estado actual y definir las intervenciones requeridas. Incluye tanto el diagnóstico como el diseño estructural y arquitectónico, estudios de suelos, consolidando el expediente técnico. Está a cargo de profesionales y se desarrolla mediante formatos estandarizados.

Fase 2 – Ejecución y Seguimiento: Corresponde a la implementación de las intervenciones definidas en el diseño, junto con el control y seguimiento del proceso constructivo. Se busca garantizar la calidad, el cumplimiento de especificaciones técnicas y el adecuado avance de obra. Esta fase involucra tanto a profesionales como a entidades territoriales, y se orienta mediante control urbanístico y supervisión.

Fase 3 – Cierre: Esta fase finaliza el proceso mediante la validación de las obras ejecutadas, la entrega del inmueble y la verificación del cumplimiento de las condiciones del subsidio. Incluye el cierre técnico, administrativo y documental, asegurando la trazabilidad del proceso. Es responsabilidad conjunta de la entidad otorgante y los profesionales, apoyándose en la organización y trazabilidad del expediente del proyecto y la carta de responsabilidad, la cual deberá ser entregada a las entidades territoriales, como lo indica el Decreto 1166 de 2025.

10.3 Lineamientos mínimos del diagnóstico.

Este documento corresponde al instrumento técnico de levantamiento y sistematización de información inicial de la vivienda objeto de intervención, mediante el cual se identifican sus condiciones físicas, constructivas, urbanísticas y funcionales, así como las necesidades y restricciones que inciden en la definición de la propuesta técnica. Este documento constituye un insumo base para la estructuración del expediente técnico, la formulación de las intervenciones y la verificación de su procedencia de la aplicación del Decreto 1166 de 2025; y debe construirse acorde con los lineamientos indicados en la resolución mediante la cual se adopta esta estrategia. Conforme al Anexo, LINEAMIENTOS MÍNIMOS DEL DIAGNÓSTICO PARA EFECTOS DE LA CARTA DE RESPONSABILIDAD Y SU INCORPORACIÓN AL EXPEDIENTE TÉCNICO.

11. CAPACITACIÓN Y CERTIFICACIÓN

Con el objeto de capacitar y expedir constancias de formación a los profesionales del sector de la construcción en relación con las competencias técnicas, jurídicas y operativas necesarias para la adecuada implementación del Decreto 1166 de 2025, garantizando el cumplimiento de los criterios de seguridad sismorresistente y la normativa urbanística vigente en las intervenciones autorizadas mediante la carta de responsabilidad. Para tal efecto, se proponen módulos de formación especializados orientados a fortalecer dichas capacidades en la formulación y validación técnica del temario se contó con el apoyo de las sociedades de ingeniería y arquitectura, asegurando rigor técnico y pertinencia sectorial. De otro lado, para la ejecución del proceso, se contempla la vinculación de un operador externo encargado del diseño y desarrollo del curso, la implementación de los instrumentos pedagógicos y de formación, evaluación y certificación de los participantes.

11.1 MÓDULO I: Marco Normativo y política pública de vivienda.

Este módulo deberá orientarse al fortalecimiento de capacidades en el marco normativo y de política pública aplicable a las intervenciones financiadas mediante el Subsidio Familiar de Vivienda, con especial énfasis en la Ley 388 de 1997, la Ley 2079 de 2021, la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015, en lo pertinente al desarrollo normativo introducido por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 —Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026—, reglamentado por el Decreto 1166 de 2025. En este contexto, los profesionales deberán comprender el alcance del artículo 301 y su incidencia en el acceso a subsidios, la naturaleza y efectos del régimen especial previsto en el Decreto 1166 de 2025, así como las diferencias entre figuras como la legalización urbanística de asentamientos, la titulación individual de predios, las licencias de construcción, los actos de reconocimiento y la Carta de Responsabilidad. Asimismo, el módulo deberá abordar el régimen de responsabilidad civil, penal y profesional aplicable a los intervinientes, con fundamento en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, con el fin de fortalecer actuaciones técnicas y jurídicas ajustadas al marco normativo vigente.

Contenido:

- **Marco general de la política pública de vivienda y hábitat** aplicable al Subsidio Familiar de Vivienda.
- **Ley 388 de 1997**, en lo relacionado con ordenamiento territorial, usos del suelo, actuaciones urbanísticas y licencias urbanísticas.
- **Ley 2079 de 2021**, en lo relacionado con vivienda y hábitat, y su articulación con los instrumentos de acceso y mejoramiento de vivienda.
- **Decreto 1077 de 2015**, en lo pertinente al régimen del sector vivienda y al Subsidio Familiar de Vivienda.
- **Análisis del artículo 301 de la Ley 2294 de 2023** (Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026) y su incidencia en las modalidades de intervención financiadas con subsidio.
- **Estudio del Decreto 1166 de 2025**, su alcance, objeto, ámbito de aplicación y condiciones para la implementación del mecanismo especial previsto para las intervenciones.
- **Diferencias entre legalización urbanística de asentamientos, titulación individual de predios y reconocimiento de edificaciones existentes.**
- **Licencias urbanísticas**, en especial licencias de construcción, sus modalidades y alcance.
- **Acto de reconocimiento de edificaciones existentes**, naturaleza, efectos y diferencias frente a otros instrumentos urbanísticos.
- **Naturaleza, alcance y efectos de la Carta de Responsabilidad** como instrumento técnico-jurídico en el marco del Decreto 1166 de 2025.
- **Condiciones de aplicabilidad, límites y efectos jurídicos de la Carta de Responsabilidad**, incluyendo su relación con el licenciamiento

urbanístico, el reconocimiento de edificaciones y las competencias de las autoridades territoriales.

- **Régimen de responsabilidad civil, penal, disciplinaria y profesional** de los intervinientes, conforme a la **Ley 400 de 1997 (Título IX)** y la **Ley 1796 de 2016**.
- **Competencias institucionales de los actores intervinientes**, incluyendo entidades otorgantes del subsidio, entidades territoriales, curadores urbanos y profesionales responsables.
- **Alcance de las verificaciones urbanísticas y normativas previas** requeridas para la aplicación del mecanismo especial.
- **Riesgos jurídicos y técnicos asociados al uso inadecuado del mecanismo excepcional previsto en el Decreto 1166 de 2025**.

11.2 MÓDULO II: Diagnóstico de uso de suelo y urbanismo

Los profesionales deben estar capacitados en la interpretación de los instrumentos de ordenamiento territorial (POT, PBOT o EOT) para evaluar la viabilidad de los proyectos, lo que implica identificar restricciones asociadas a zonas de amenaza sísmica, inundación, remoción en masa, protección ambiental o reserva de obra pública; gestionar y analizar conceptos como el uso del suelo y la norma urbanística para verificar usos permitidos y condiciones de edificabilidad; y diferenciar técnicamente entre la legalización urbanística de asentamientos y la titulación individual de predios, con el fin de garantizar el cumplimiento normativo y el acceso a subsidios.

Contenidos:

- Interpretación de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT): normas de edificabilidad y usos permitidos.
- Identificación de restricciones: localización de predios en zonas de riesgo no mitigable y riesgo mitigable, rondas hídricas y áreas de protección ambiental. Procedimientos administrativos de uso y cumplimiento normativo. Gestión del riesgo.
- Procedimientos para el reconocimiento de edificaciones existentes bajo el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1848 de 2017.
- Trámites y procedimientos para solicitud e implementación para el desarrollo de intervenciones de viviendas de acuerdo con el Decreto 1166 de 2025.

11.3 MÓDULO III: Diagnóstico de Vulnerabilidad (Estructural, Arquitectónica y Geotécnica)

La capacitación debe enfocarse en metodologías para la evaluación integral de edificaciones existentes, priorizando la protección de la vida. En materia de vulnerabilidad sísmica y arquitectónica, se requiere la aplicación de la NSR-10 (Capítulo A.10) para edificaciones convencionales y de la norma AIS 410 (2023) para viviendas de mampostería de origen informal de hasta tres pisos, profundizando en el levantamiento arquitectónico, la identificación de deficiencias estructurales y el análisis de la regularidad en planta y en elevación. En cuanto al diagnóstico geotécnico, se debe formar en la ejecución de exploraciones mínimas, como apiques, para determinar la estratigrafía, las condiciones de humedad y el estado de la cimentación existente, conforme a lo establecido en el Título H de la NSR-10.

Contenidos:

Componente estructural

- Identificación y clasificación de patologías en mampostería. Fisuras (tipo, ubicación, longitud y apertura); Desplomes (medición de verticalidad); y otros.
- Aplicación de inspección estructural: Inspección rápida e inspección detallada (levantamiento técnico con mediciones).

- Registro y sistematización de datos estructurales: Uso de formatos estandarizados y Georreferenciación de hallazgos.
- Aplicación del AIS 410-2023.
- Profundización en el Capítulo A.10 y Título E de NSR-10.

Componente geotécnico

- Conceptos básicos del Título H de la NSR-10.
- Detección e identificación de riesgos geotécnicos: Reconocer las condiciones del terreno que puedan afectar la estabilidad de la vivienda, tales como Humedad excesiva o presencia de agua (filtraciones, nivel freático superficial).
- Suelos de relleno o material no compactado.
- Asentamientos (hundimientos, grietas en muros o pisos).
- Inestabilidad del terreno (Deslizamientos en ladera).
- Aplicación del AIS 410-2023.

Componente Arquitectónico y habitabilidad

- Identificación de la clasificación de intervenciones de mejoramiento de vivienda de acuerdo el Decreto 1166 de 2025 y 1077 de 2015.
- Levantamiento arquitectónico básico.
- Evaluación de condiciones de habitabilidad.
- Revisión de cumplimiento normativo urbano: Uso del suelo y restricciones urbanísticas aplicables.
- Formulación de alternativas de mejoramiento.

11.4 MÓDULO IV: Normas de diseño estructural y arquitectónico

Este módulo aborda los criterios normativos y técnicos que deben considerarse en la etapa de diseño de las intervenciones de vivienda, priorizando el cumplimiento de las disposiciones vigentes más que los procedimientos de cálculo. Se enfoca en que los profesionales identifiquen, interpreten y apliquen correctamente las normas estructurales y arquitectónicas aplicables, especialmente en el marco de la NSR-10 y demás reglamentación vigente, garantizando condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y funcionalidad.

Se busca que los actores involucrados reconozcan las exigencias normativas según el tipo de intervención (Mejoramiento de Vivienda, Vivienda Progresiva y Construcción en Sitio Propio), así como las limitaciones técnicas que deben ser consideradas desde el diseño, antes de la ejecución de obra.

Contenidos:

- Identificación de normas aplicables de diseño estructural y arquitectónico (NSR-10 y normativa complementaria).
- Criterios mínimos de diseño para intervenciones en vivienda existente.
- Condiciones de seguridad estructural en ampliaciones, reforzamientos y adecuaciones.
- Requisitos de habitabilidad, funcionalidad y salubridad en el diseño arquitectónico.
- Compatibilidad entre diseño arquitectónico y estructural.

11.5 MÓDULO V: Modalidades de Intervención.

Los profesionales deben dominar los procesos técnicos y constructivos aplicables a cada modalidad de intervención habilitada por el Decreto 1166 de 2025 incluyendo Mejoramiento de Vivienda, Vivienda Progresiva y Construcción en Sitio Propio. De igual manera, deben garantizar la correcta implementación de los requisitos técnicos establecidos en la NSR-10 y ejercer un adecuado seguimiento constructivo, que contemple el control de calidad de los materiales,

la verificación de especificaciones técnicas y la aprobación de los procedimientos constructivos, asegurando el cumplimiento normativo y la seguridad estructural de las intervenciones.

Contenidos:

Modalidades de intervención

- Definición conceptual de cada modalidad: mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva, construcción en sitio propio y autoconstrucción.
- Alcances técnicos y normativos de cada modalidad.
- Responsabilidades profesionales en la implementación.

Requisitos técnicos normativos

- Principios generales de la supervisión técnica señalados en el Título I de la NSR-10 aplicables a todas las modalidades.
- Procedimientos de verificación de cumplimiento normativo.
- Documentación técnica requerida para la aprobación de procesos constructivos.

Seguimiento constructivo

- Concepto de trazabilidad en obra.
- Control de calidad de materiales.
- Verificación de especificaciones técnicas.
- Procedimientos de aprobación y registro de actividades constructivas.

Gestión integral de la intervención

- Coordinación entre el diagnóstico (Módulo III) y el diseño e intervención (Módulo IV), garantizando la articulación integral de la información técnica, constructiva, urbanística y predial para la adecuada formulación y ejecución de las intervenciones.
- Rol del profesional en la supervisión, acompañamiento técnico y seguimiento en territorio durante la ejecución de obra, el cual deberá ser ejercido por profesionales idóneos. Estos profesionales serán responsable de la toma de decisiones técnicas oportunas, la verificación del cumplimiento de los criterios establecidos en la NSR-10, el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 1166 de 2025, así como para asegurar la correcta aplicación de los lineamientos técnicos y normativos definidos para cada intervención, garantizando condiciones de calidad, seguridad y pertinencia conforme a las particularidades del territorio.

11.6 MÓDULO VI: Implementación de la Carta de Responsabilidad.

Este módulo aborda el protocolo para la elaboración e implementación de la Carta de Responsabilidad, incluyendo los requisitos documentales diferenciados según modalidad y complejidad de la intervención, incluyendo, cuando aplique, planos, memorias, análisis estructural, soportes de verificación territorial, bitácora y constancias de remisión, como instrumento de trazabilidad, conforme a los lineamientos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Así mismo, comprende el trámite de remisión ante la autoridad municipal de planeación y control urbano, quien haga sus veces. La Carta de Responsabilidad certifica el cumplimiento de las normas de construcción, sismo resistencia y disposiciones aplicables de arquitectura y urbanismo, y debe estar respaldada por un expediente.

Contenidos:

- Protocolo para la elaboración de la Carta de responsabilidad: requisitos mínimos según modalidad de la intervención.
- Gestión de la Bitácora de implementación como instrumento de trazabilidad.
- Trámite de remisión ante la autoridad municipal de planeación y control

- urbano.
- Conformación del expediente, seguimiento y cierre.

11.7 Estructura General.

El presente apartado define la estructura general para la implementación de la estrategia de fortalecimiento de capacidades en el marco del Decreto 1166 de 2025. Los módulos propuestos articulan contenidos teóricos y prácticos orientados a garantizar la competencia de los profesionales que participan en las intervenciones, incluyendo aspectos normativos, técnicos y de control. La duración y profundidad de cada módulo podrá ajustarse según las condiciones de implementación.

Tabla 3. Propuesta Módulos e intensidad horaria.

Módulo Relacionado	No de horas
MÓDULO I: Marco Normativo y Política Pública de Vivienda	20h
MÓDULO II: Diagnóstico de Uso de suelo y urbanismo.	20h
MÓDULO III: Diagnóstico de Vulnerabilidad (Estructural, Arquitectónica y Geotécnica)	20h
MÓDULO IV: Normas de diseño estructural y arquitectónico.	20h
MÓDULO V: Modalidades de Intervención.	20h
MÓDULO VI: Implementación de la Carta de Responsabilidad.	20h

11.8 Requisitos para los Participantes

Los siguientes requisitos corresponden a las condiciones mínimas para la participación en la estrategia de fortalecimiento de capacidades y no sustituyen los requisitos legales para el ejercicio profesional establecidos en la normativa vigente.

- Matrícula profesional vigente como ingeniería, arquitectura y profesionales afines.

Este curso está orientado a brindar oportunidades de formación a todos los profesionales interesados en la implementación del Decreto 1166 de 2025.

En consecuencia, el cumplimiento de las condiciones específicas de formación, experiencia y habilitación profesional previstas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) deberá verificarse de acuerdo con el ámbito de aplicación y las responsabilidades técnicas que cada profesional pretenda asumir en el desarrollo de los proyectos.

11.9 Medios Capacitación.

En el marco de la Estrategia de Fortalecimiento, se propone la implementación articulada de instrumentos de Formación Continua y Curso Permanente, el desarrollo de una Plataforma Digital (Aula Virtual), la incorporación de mecanismos virtuales de aprendizaje, como componentes estructurales del sistema formativo institucional. Esta propuesta contempla el acompañamiento y aval técnico de las asociaciones de ingenieros y arquitectos, con el fin de garantizar la calidad, pertinencia y coherencia de los contenidos. En ese sentido, la iniciativa se presenta como un insumo para discusión y validación, sujeto a ajustes conforme a los lineamientos técnicos y operativos que se definan en su proceso de implementación.

La implementación de este instrumento requiere la participación de un operador encargado del diseño e implementación de los módulos, así como del diseño y aplicación de los instrumentos pedagógicos y de evaluación. Para la capacitación inicial, es necesario realizar un proceso descentralizado en modalidad presencial o mixta, que permita llegar de forma efectiva a los territorios, articulada al curso virtual, el cual quedará dispuesto de forma permanente para que nuevos profesionales puedan certificarse en este marco.

11.9.1 Formaciones continuas y curso permanente.

La estrategia establece un programa de formación continua, que no se limite a convocatorias ocasionales, sino que opere como un sistema permanente de actualización, a través de los siguientes mecanismos:

- Implementar un curso base obligatorio y permanente disponible todo el año.
- Realizar ciclos periódicos de refuerzo temático.
- Incorporar seminarios virtuales, foros técnicos y espacios de preguntas frecuentes.

El curso permanente permitirá asegurar acceso constante y garantizar que nuevos profesionales puedan vincularse en cualquier momento.

11.9.2 Desarrollo de la plataforma digital (Aula Virtual)

Se deberá implementar una plataforma digital institucional (Aula Virtual) que permita gestionar de manera integral el proceso formativo. Esta herramienta garantizará la administración académica, el alojamiento de contenidos, la evaluación, el seguimiento y la certificación de los participantes, bajo estándares de seguridad, interoperabilidad y accesibilidad digital. La plataforma deberá incluir, entre otros aspectos:

- Registro y autenticación de usuarios.
- Acceso a contenidos multimedia (videos, lecturas, infografías, normativa descargable).
- Foros de discusión moderados.
- Seguimiento individual del progreso.
- Banco de preguntas automatizado.
- Mecanismos de evaluación.
- Generación automática de certificados.
- La plataforma deberá ser accesible, adaptable a dispositivos móviles y cumplir estándares de accesibilidad digital.

11.10 Herramientas de aprendizaje.

Estos mecanismos operarán a través de la Plataforma Virtual Institucional descrita en el numeral anterior, optimizando la participación de profesionales en todo el territorio nacional y reduciendo barreras geográficas, se deberán priorizar mecanismos virtuales tales como:

- Cursos asincrónicos (disponibles 24/7).
- Clases sincrónicas programadas.
- Webinars técnicos.
- Biblioteca digital especializada.
- Simuladores de aplicación normativa.
- Estos mecanismos permitirán reducir barreras geográficas y facilitar la participación de profesionales en todo el territorio nacional.

11.11 Sistema de certificación.

Se establecerá un sistema estructurado que permita validar la identidad de los participantes y verificar la adquisición efectiva de competencias aplicadas a los instrumentos previstos en el Decreto 1166 de 2025, garantizando criterios de objetividad, trazabilidad y auditabilidad. Este sistema deberá contemplar:



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

- Pruebas de conocimiento por módulo.
- Desarrollo de casos prácticos.
- Ejercicios de aplicación normativa.
- Certificación digital con código de verificación.
- Implementación de un directorio institucional para la consulta de los profesionales que hayan aprobado el proceso formativo.
- La certificación estará vinculada al cumplimiento efectivo del curso.

En el marco de las competencias las entidades otorgantes son responsables de garantizar el control y seguimiento de las intervenciones.

Se establece como requisito que el profesional debe acreditar el cumplimiento completo y exitoso del proceso de formación que lo habilita para gestionar la Carta de Responsabilidad.

ANEXO 3

**CONTENIDO MÍNIMO Y CONDICIONES DE LA VALLA
INFORMATIVA PARA INTERVENCIONES EJECUTADAS
BAJO CARTA DE RESPONSABILIDAD.**

VALLA INFORMATIVA

INTERVENCIÓN EN EJECUCIÓN BAJO CARTA DE RESPONSABILIDAD
Régimen especial previsto en el Decreto 1166 de 2025

Entidad otorgante: [Nombre completo]
Programa o convocatoria: [Nombre]
Modalidad: [Mejoramiento de vivienda / Vivienda progresiva / Construcción en sitio propio]
Alcance de la intervención: [Locativo / Funcional / Sanitario / Estructural / Mixto]
Identificador del expediente técnico: [Código]
Identificador de la Carta de Responsabilidad: [Código]
Ubicación de la intervención: [Dirección o referencia suficiente de localización]
Municipio o distrito: [Nombre]
Fecha de inicio: [dd/mm/aaaa]
Estado: [Inicio / En ejecución / Suspendida, si aplica]

La presente intervención se ejecuta en aplicación del parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, y del Decreto 1166 de 2025, para beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

La Carta de Responsabilidad no constituye licencia urbanística.
Este mecanismo no aplica a viviendas ubicadas en zonas de riesgo no mitigable o de protección ambiental.
Canal de atención de la entidad otorgante: [Teléfono / correo / enlace / QR, si aplica]

**Contenido mínimo y condiciones de la valla informativa para intervenciones
ejecutadas bajo Carta de Responsabilidad**

- 1. Objeto.** El presente anexo tiene por objeto establecer el contenido mínimo obligatorio, las condiciones básicas de instalación, legibilidad, permanencia y adaptación de la valla informativa prevista en el artículo 2.2.6.1.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 1166 de 2025, para las intervenciones que se ejecuten bajo Carta de Responsabilidad en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva y construcción en sitio propio.
- 2. Ámbito de aplicación.** Las disposiciones del presente anexo serán aplicables a la entidad del Gobierno nacional otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, a las entidades territoriales y a las Cajas de Compensación Familiar que apliquen la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, así como a los constructores, promotores, gestores o ejecutores responsables de la instalación de la valla informativa.
- 3. Finalidad de la valla informativa.** La valla informativa tiene como finalidad dar publicidad a terceros sobre la iniciación de la obra, informar que la intervención se ejecuta bajo el régimen especial previsto en el parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, y en el Decreto 1166 de 2025, e identificar las características básicas del proyecto, sin que ello constituya licencia urbanística ni sustituya las competencias de las autoridades urbanísticas o de control urbano.

4. Contenido mínimo obligatorio. La valla informativa deberá contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) El encabezado

INTERVENCIÓN EN EJECUCIÓN BAJO CARTA DE RESPONSABILIDAD.

- b) La leyenda:

Régimen especial previsto en el Decreto 1166 de 2025.

- c) El nombre de la entidad otorgante del subsidio.
- d) El nombre del programa o convocatoria, cuando aplique.
- e) La modalidad de intervención, indicando si corresponde a mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio.
- f) El alcance general de la intervención, con referencia al tipo de actuación, según corresponda.
- g) El código de identificación de la intervención.
- h) El identificador de la Carta de Responsabilidad.
- i) La ubicación de la intervención, mediante dirección o referencia suficiente de localización.
- j) El municipio o distrito.
- k) La fecha de inicio de la intervención.
- l) La siguiente leyenda obligatoria:

La presente intervención se ejecuta en aplicación del parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, y del Decreto 1166 de 2025, para beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

- m) La siguiente advertencia obligatoria:

La Carta de Responsabilidad no constituye licencia urbanística.

- n) La siguiente condición de aplicación:

Este mecanismo no aplica a viviendas ubicadas en zonas de riesgo no mitigable o de protección ambiental.

- o) El canal de atención de la entidad otorgante, el cual podrá consistir en teléfono, correo electrónico, enlace institucional, código QR o combinación de estos.

Nota 1. La información incluida en la valla deberá corresponder al contenido del expediente técnico y de la Carta de Responsabilidad que fundamentan la intervención.

Nota 2. La entidad otorgante podrá incorporar información adicional de carácter operativo, siempre que no suprima, modifique o contradiga el contenido mínimo obligatorio previsto en el presente artículo.

Nota 3. No deberán incorporarse en la valla datos personales no públicos del hogar beneficiario o de terceros.

5. Adaptación por las entidades otorgantes. Cada entidad otorgante podrá adaptar el diseño gráfico, la diagramación, los colores institucionales, los logos, la tipografía, la inclusión de código QR y la disposición visual de la información, siempre que se garantice la integridad del contenido mínimo obligatorio, su legibilidad desde la vía pública y su comprensión por parte de terceros. La adaptación no podrá inducir a error sobre la naturaleza de la intervención ni presentar la valla como equivalente a una licencia urbanística.

6. Condiciones de instalación y legibilidad. La valla deberá instalarse por el constructor, promotor, gestor o ejecutor en lugar visible del inmueble o predio objeto de la intervención y deberá ser legible desde la vía pública durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Su ubicación no podrá impedir la lectura del contenido ni comprometer la seguridad de las personas o del espacio público.

7. Permanencia, actualización y retiro. La valla deberá instalarse antes o al momento del inicio de la intervención y permanecer durante toda su ejecución. Cuando se modifique la información básica allí contenida, en especial la relacionada con la entidad otorgante, el código de identificación, la Carta de Responsabilidad o la ubicación de la intervención, deberá actualizarse dentro de un plazo razonable definido por la entidad otorgante. La valla podrá retirarse una vez finalizada la intervención y efectuado el cierre del expediente técnico, de conformidad con los procedimientos internos de la entidad otorgante.

8. Trazabilidad. La entidad otorgante deberá asegurar que el código de identificación de la intervención y el identificador de la Carta de Responsabilidad correspondan a los registros internos, al expediente técnico y a la documentación remitida a la autoridad municipal competente y a la autoridad de control urbano, cuando haya lugar a ello.

9. Prohibiciones. No podrá utilizarse la valla informativa para:

- a) Presentar la intervención como amparada por licencia urbanística.
- b) Incluir afirmaciones que desconozcan las restricciones previstas en el Decreto 1166 de 2025.
- c) Publicar datos personales no públicos de los beneficiarios.
- d) Sustituir la obligación de contar con la Carta de Responsabilidad y con los documentos técnicos que la soportan.

10. Modelo base adaptable. Adóptese como modelo base adaptable de valla informativa el siguiente texto:

INTERVENCIÓN EN EJECUCIÓN BAJO CARTA DE RESPONSABILIDAD
Régimen especial previsto en el Decreto 1166 de 2025

Entidad otorgante: (Nombre completo)
Programa o convocatoria: (Nombre)
Modalidad: (Mejoramiento de vivienda / Vivienda progresiva / Construcción en sitio propio)
Alcance de la intervención: (Locativo / Funcional / Sanitario / Estructural / Mixto)
Código de identificación de la intervención: (Código)
Identificador de la Carta de Responsabilidad: (Código)
Ubicación de la intervención: (Dirección o referencia suficiente de localización)
Municipio o distrito: (Nombre)
Fecha de inicio: (dd/mm/aaaa)

La presente intervención se ejecuta en aplicación del párrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3 de 1991, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, y del Decreto 1166 de 2025, para beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

La Carta de Responsabilidad no constituye licencia urbanística.

Este mecanismo no aplica a viviendas ubicadas en zonas de riesgo no mitigable o de protección ambiental.

Canal de atención de la entidad otorgante: (Teléfono / correo / enlace / QR, si aplica)

Nota. El modelo base previsto en este artículo podrá ser adaptado gráficamente por cada entidad otorgante, en los términos del artículo 5 del presente anexo.