

RESOLUCIÓN NÚMERO **0730** DE 09 OCT 2025

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades legales en especial las conferidas por el numeral 3° del artículo 59 de la Ley 489 de 1998, el artículo 1° de la Ley 1537 de 2012, el artículo 1°, 4° y 5° de la Ley 2079 de 2021, el numeral 1° del artículo 2° del Decreto 3571 de 2011, los artículos, 2.1.1.1.1.7, 2.1.1.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO:

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

Que el numeral 1ro del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales suscrito por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), establece que: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, (...)”* Negrita fuera de texto original.

Que conforme al artículo 5 de la Ley 3° de 1991 *“Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones”*, modificado por el artículo 27 de la Ley 1469 de 2011, se define una solución de vivienda como: *“(...) el conjunto de operaciones que permite a un*

"Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias"

hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro".

Que el artículo 6° de la referida ley, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el Subsidio Familiar de Vivienda: "(...)como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley".

Que el artículo 7° de la Ley 3° de 1991 establece que: "Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda (...)."

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones", señaló que la vivienda de interés social es aquella que: "(...) se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares (...)".

Que para garantizar la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda a quienes cumplan los requisitos previstos en el ordenamiento jurídico, así como los costos operativos asociados a su trámite y otorgamiento, se apropiarán recursos del Presupuesto General de la Nación a través de Fonvivienda que harán parte de su presupuesto de inversión. Lo anterior, sujeto a disponibilidad presupuestal y a las condiciones de la respectiva convocatoria, cuando aplique, acorde a la presente estrategia.

Que el numeral 1 del artículo 2° del Decreto 3571 de 2011, establece como funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, "**Formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda** y financiación de vivienda urbana y rural, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo en el marco de sus competencias, agua potable y saneamiento básico, así como **los instrumentos normativos para su implementación.**" (Negrillas y subrayados fuera del texto)

Que el Artículo 1° de la Ley 1537 de 2012 establece el objeto de dicha ley, el cual consiste en señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado, en el

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

"Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias"

desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda. Dichas competencias son desarrolladas a lo largo del texto normativo de la ley y sus reglamentos. A su vez, en su artículo 3° se definen los aspectos de la coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales

Que el artículo 1° de la Ley 2079 de 2021, reconoce la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseña y adopta normas destinadas a complementar el marco normativo de formulación y ejecución de la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos. Así mismo, determina que la política pública de hábitat y vivienda, a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio **"diseñará los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para la asesoría e implementación de programas y proyectos habitacionales que contemplen de manera integral la producción de vivienda en las modalidades de adquisición de vivienda, construcción de vivienda de interés social y prioritaria, mejoramiento de vivienda y entornos rurales dignos, orientados a la generación de la oferta requerida para satisfacer los requerimientos del país."** (Negritas y subrayado fuera del texto)

Que la norma citada anteriormente, en concordancia con el numeral 1 del artículo 2 del Decreto ley 3571 de 2011, facultan al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para **formular los instrumentos normativos para la implementación de las políticas, planes y programas en materia de vivienda** e igualmente, para **diseñará los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para la implementación de programas y proyectos habitacionales que contemplen de manera integral la producción de vivienda en las modalidades de adquisición de vivienda,** contexto jurídico dentro del cual el Ministerio tiene la competencia para definir las estrategias que contribuyan a la materialización eficaz, eficiente y celeres del subsidio familiar de vivienda y apoyar en la formulación e implementación de políticas tendientes a generar soluciones de vivienda de interés social. Lo anterior en concordancia con los artículos 1.2.1.1.2.1 y 2.1.1.1.1.1.5 del Decreto 1077 de 2011, que disponen como objetivo principal del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA-, la ejecución de las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social urbana y rural, así como la atención de la postulación de hogares y la asignación de subsidios familiares de vivienda de interés social.

Que de acuerdo con el artículo 5° de la Ley 2079 de 2021 , las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar, entre otros, el principio de equidad, el cual, establece: "Todas las entidades que conforman el

"Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias"

Sistema Nacional de Vivienda deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la igualdad material en el acceso a los beneficios de la vivienda tanto en el ámbito urbano como en el rural, y procurar la implementación de medidas de protección contra las prácticas discriminatorias y la definición de criterios objetivos de focalización del gasto público en las familias con mayores necesidades". El principio de Vivienda digna y de calidad. "Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, vivienda nueva que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas y su entorno garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad, equipamiento colectivo y espacio público en las zonas urbanas y rurales del país atendiendo los criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad." Y el principio de Sostenibilidad. "Se dará prioridad al desarrollo de viviendas de interés social que garanticen el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumplan con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible, de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. Asimismo, la vivienda social contribuirá al desarrollo bajo en carbono, a través de la formulación e implementación de medidas a nivel territorial y diferencial que promuevan territorios, ciudades, viviendas y comunidades más resilientes y sostenibles de acuerdo con el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático - PIGCCS del sector vivienda, las medidas de ahorro y estrategias de sostenibilidad previstas en la actualización de la norma."

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 - Colombia Potencia Mundial de la Vida", dispone:

"ARTÍCULO 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) (...)."

"Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias"

Que en virtud de lo anterior y conforme a la Ley 1537 de 2012 y la Ley 2079 de 2021, que fundamentan la facultad para reglamentar desde la Política de Hábitat, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá definir las condiciones, requisitos y criterios para el desarrollo de la estrategia de ejecución de la política pública y sus respectivas convocatorias, evaluación y selección de las propuestas que para estos propósitos se oferten acorde a las condiciones establecidas, así como para la postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva.

Que el artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015, establece definiciones y sus alcances en materia de vivienda, para lo cual, definió la Vivienda de Interés Social como: *"(...) aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas."*

Que se ha determinado que, a pesar de los avances en la cobertura de los subsidios para vivienda nueva entre 2015 y 2025, la distribución histórica de estos recursos evidencia una marcada disparidad territorial. Los municipios de categorías 3 a 6, que agrupan a un gran número de localidades con menores capacidades administrativas y fiscales, recibieron de manera conjunta solo el 25% del total de subsidios asignados (equivalente a 93.078). Esta baja asignación contrasta fuertemente con la concentración del 75% de los subsidios en los municipios de categoría especial, 1 y 2, lo que indica que las estrategias pasadas no han logrado priorizar suficientemente a las regiones más carencias y con mayores necesidades de apoyo estatal.

Que en este sentido, la urgencia de reorientar los esfuerzos hacia los municipios de categorías 3 a 6 se hace aún más patente al analizar el déficit habitacional. Según el Censo de 2018, el 59.8% de los hogares en estos municipios se encontraba en situación de déficit cuantitativo, una cifra que no solo supera ampliamente el promedio nacional (36,6%), sino que duplica la proporción registrada en los municipios de categorías especial, 1 y 2 (21,2%). Esta abrumadora brecha demuestra que, si bien la asignación de subsidios ha mostrado una tendencia creciente hacia estas zonas, la magnitud del déficit existente exige una focalización más agresiva y estratégica para cerrar la brecha de acceso a vivienda donde más se necesita y avanzar hacia una equidad territorial.

Que, esta estrategia contiene parámetros de calificación de la oferta de proyectos que buscan incentivar a los oferentes que superen los requisitos urbanísticos. La calificación habilitará aquellos proyectos que presenten mejores atributos en variables como la focalización, la financiación, las soluciones adaptadas a personas con movilidad reducida y adultos mayores, y la implementación de técnicas de

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

construcción sostenibles, asegurando así una solución habitacional de alta calidad y adecuada a las necesidades de la población más vulnerable.

Que, la estrategia es motivada en un enfoque diferencial, buscando maximizar el impacto de los recursos públicos en los hogares más vulnerables. Por ello, la resolución aplicará dentro de la estrategia la priorización y valoración de aquellos hogares que, además de cumplir con los requisitos generales, se encuentren en situaciones de mayor vulnerabilidad. Por lo que, la valoración de los proyectos de vivienda, en el componente de beneficiarios, ponderará positivamente aquellos que demuestren tener un mayor número de postulantes con un perfil de alta vulnerabilidad. Esto incluye:

- Hogares en situación de pobreza y pobreza extrema: Aquellos clasificados en los niveles del Sisbén A, B y C.
- Víctimas del conflicto armado: Reconociendo su condición de sujetos de especial protección constitucional.
- Madres cabeza de familia: Como un grupo poblacional prioritario en el marco de la política de vivienda del Gobierno nacional.

Esta aproximación permite que los recursos del SFV se dirijan de manera eficiente a los hogares que más lo necesitan, sin limitar la participación de otros grupos elegibles. La estrategia busca la inclusión social y la reducción del déficit habitacional, orientando la inversión pública a proyectos de alta calidad y a la población más humilde de nuestra geografía, en consonancia con la visión del Plan Nacional de Desarrollo.

Que asimismo el numeral 2.5.1. del artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015, define que la *“Adquisición de vivienda nueva. Es la modalidad que permite al hogar adquirir una vivienda nueva entendiéndose por esta a aquella que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.”*

Que en el artículo 2.1.1.1.1.8. ibidem se determina el monto del Valor del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional, teniendo en cuenta el puntaje SISBEN vigente del respectivo jefe del hogar postulante, de acuerdo con la modalidad de asignación del subsidio familiar de vivienda.

Que el Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales – SISBÉN IV, de conformidad con el artículo 2.2.8.1.1 del Decreto 1082 de 2015, sustituido por el Decreto 0441 de 2017, es un instrumento de la política social para la focalización del gasto social, el cual utiliza herramientas estadísticas y técnicas que permiten identificar y ordenar a la población, para la selección y

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

asignación de subsidios y beneficios por parte de las entidades y programas con base en las condiciones socioeconómicas en él registradas.

Que, en el marco de la política pública de vivienda y la necesidad de optimizar la aplicación de recursos públicos ante la restricción presupuestal, se ha priorizado la destinación de subsidios hacia hogares que pertenezcan a la población vulnerable objeto de atención de la política pública de vivienda y con negocio jurídico adelantado que se encuentre vinculado a proyectos de vivienda nueva con un avance significativo de obra - con condiciones de entrega casi inmediata - y que requieran el Subsidio Familiar de Vivienda para lograr el cierre financiero total necesario para la adquisición de su unidad habitacional, cumpliendo con condiciones esenciales para la eficiencia del gasto.

Que, en este sentido, y en aras de garantizar la efectividad de los recursos públicos y de materializar el derecho a la vivienda digna de estos hogares, se hace imperativo adoptar instrumentos que permitan superar las barreras que impiden el cierre financiero de las familias. La presente resolución, al definir una estrategia ágil y focalizada para la asignación de Subsidios Familiares de Vivienda, busca precisamente apalancar los esfuerzos de ahorro e inversión que estas familias ya realizaron, facilitando la culminación del proceso de adquisición y la entrega final de sus viviendas. Esta estrategia se enmarca en la visión de optimizar el uso de los recursos públicos destinados al subsidio al incentivar, mediante un proceso de calificación, la habilitación de aquellos proyectos que ofrezcan los mejores atributos urbanísticos, habitacionales y de financiación. El objetivo es garantizar una oferta de soluciones adaptadas a personas con movilidad reducida y adultos mayores, contribuyendo de manera efectiva a la reducción del déficit habitacional y a la consolidación de ciudades y territorios dignos.

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 en el artículo 2.1.2.1.23 del Decreto 1081 de 2015.

RESUELVE:

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto. La presente resolución tiene por objeto definir las condiciones, requisitos, registro, verificación y habilitación de los proyectos de

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

vivienda nueva que los oferentes que deseen presentar en el marco de las convocatorias que se realicen con base en la presente estrategia, así como las condiciones y requisitos para la postulación, calificación, asignación y legalización del subsidio familiar de vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias que se dispongan dentro de la presente estrategia, conforme a lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 1469 de 2011, Ley 1537 de 2012, Ley 2079 de 2021, ley 2294 de 2023 y en el Decreto 1077 de 2015.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación. La aplicación de esta resolución y la estrategia que se determina se extiende a los hogares que se postulan para recibir el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, así como a los oferentes de proyectos de vivienda nueva que deseen participar en las convocatorias que se realicen con base en la presente estrategia. Lo dispuesto en la presente resolución, incluye los valores máximos del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, aplicable a los procesos de asignación y ejecución del subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas en la modalidad de adquisición de vivienda nueva, a ser otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

Parágrafo: La asignación de los subsidios se hará de acuerdo con los montos del subsidio familiar de vivienda incorporados en el presupuesto de inversión del Fondo Nacional de Vivienda – FONVIVIENDA, las disponibilidades presupuestales existentes y lo contemplado tanto en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP), como en el Marco de Gasto de Mediano Plazo (MGMP) del sector vivienda.

Artículo 3. Operación. Para la ejecución y aplicación de los subsidios familiares de vivienda, los recursos podrán ser administrados por FONVIVIENDA directamente o mediante mecanismos que garanticen la conveniencia, eficacia y debida diligencia en la gestión fiscal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 12 del Decreto Ley 555 de 2003 y el marco legal vigente. Los recursos destinados para tal fin corresponderán a la vigencia fiscal de la asignación de los subsidios.

Artículo 4. Valor y aplicación del subsidio familiar de vivienda. El monto del subsidio familiar de vivienda que se otorgará por una sola vez al beneficiario para vivienda nueva será hasta por veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuyo valor es el máximo establecido en el artículo 2.1.1.1.1.1.8. del Decreto 1077 de 2015.

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

Parágrafo. El subsidio familiar de vivienda de que trata la presente resolución será aplicado en suelo urbano, en viviendas de interés social cuyo precio no sea superior a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, y excepcionalmente, en viviendas de interés social cuyo precio no sea superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes que se ubiquen en los municipios de las categorías 3, 4, 5 y 6 establecidos en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO II

CONDICIONES, REQUISITOS, REGISTRO, VERIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA

Artículo 5. Condiciones que deben presentar los oferentes de proyectos de vivienda nueva que se postulen a las convocatorias que se dispongan como parte de la presente estrategia. Los oferentes que deseen presentar un proyecto de vivienda nueva en el marco de las convocatorias que se realicen con base en la presente estrategia, deberán acreditar ante el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, para el caso del sector urbano, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Realizar la inscripción a la convocatoria a través del mecanismo que se disponga para tal fin, al cual, podrá acceder a través de la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- b) Estar legalmente constituido e inscrito en la Cámara de Comercio respectiva, para lo cual, deberá aportar el certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a noventa (90) días a la fecha límite señalada para la inscripción.
- c) Contar con Registro Único Tributario (RUT).
- d) Contar con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda, la cual será verificada a través del Registro Único de Proponentes (RUP).
- e) Que el proponente no esté incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad ni le hayan sido impuestas sanciones, multas o declaratorias de caducidad en los últimos cinco (5) años, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción de cualquier tipo de obra. La verificación se realizará en el RUP.

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

- f) No tener contratos o proyectos de vivienda declarados y/o reportados en incumplimiento en los diferentes procesos o programas en los que se apliquen subsidios familiares de vivienda asignados por FONVIVIENDA.

Parágrafo: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá establecer y solicitar requisitos adicionales a los aquí enunciados conforme a la normativa vigente, de conformidad con los criterios técnicos que se definan para la respectiva convocatoria y las condiciones de los municipios donde se ubiquen los proyectos, los cuales serán dados a conocer en el momento de la apertura de la misma. Lo anterior, bajo los principios de transparencia y objetividad, con el fin de seleccionar los proyectos que mejor contribuyan al cumplimiento de los objetivos de la política pública de vivienda.

Artículo 6. Requisitos que deben presentar los oferentes de proyectos de vivienda nueva. Los oferentes que deseen presentar un proyecto de vivienda nueva, en el marco de las convocatorias que se realicen con base en la presente estrategia de ejecución, deberán acreditar ante el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, para el caso del sector urbano, los siguientes requisitos del proyecto:

- a) Que las viviendas sean nuevas y se encuentren ubicadas en municipios de categorías 3, 4, 5, 6, o en aquellos donde la entidad territorial haya provisto el suelo, sin importar su categoría.
- b) Que las viviendas sean de interés social o interés prioritario, cuyo precio no supere los límites máximos legales establecidos para vivienda VIP o VIS, según corresponda de acuerdo con las normas que regulan la materia.
- c) Que los proyectos inmobiliarios de vivienda cuenten con licencias urbanísticas y/o licencias de construcción ejecutoriadas y vigentes.
- d) Compromiso del oferente de conservar en el cierre financiero los valores del subsidio equivalentes en pesos colombianos correspondientes a salarios mínimos del año de asignación del subsidio familiar de vivienda.
- e) Presentar el avalúo comercial del inmueble, en el que se verifique el valor de la solución de vivienda y que el avance de obra sea superior o igual al 90%, con fecha de entrega de la unidad habitacional en el año 2025 o 2026.

Artículo 7. Registro de Proyectos de Vivienda. Una vez el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio apruebe la inscripción del oferente a través del mecanismo que se disponga para tal fin, este último deberá diligenciar la información referente al proyecto inmobiliario en el que podrán aplicarse los Subsidios Familiares de Vivienda. Para ello, adjuntará la siguiente documentación

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la presentación de la propuesta:

- a) Certificado de tradición y libertad del predio en el que se desarrolla o se desarrolló el proyecto. Los documentos deberán demostrar que el predio es propiedad del oferente o del Fideicomiso que este haya constituido para el proyecto. Además, deberá estar libre de cualquier tipo de limitaciones, embargos o gravámenes, salvo las hipotecas constituidas para financiar la construcción y las servidumbres necesarias para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
- b) Licencia urbanística y/o de construcción vigentes y debidamente ejecutoriada, expedida por el Curador Urbano, la Oficina de Planeación o quien haga sus veces. Deberá incluir las modificaciones, prórrogas y sus respectivos anexos.
- c) Certificado de la cuenta bancaria de la entidad financiera a la que se girarán los recursos.

Artículo 8. Criterios de Calificación para la evaluación y habilitación de los proyectos de vivienda. Para efectos de la evaluación y selección de los proyectos de vivienda bajo esta estrategia y sus convocatorias, se aplicarán criterios de calificación específicos, que se fundamentan en la ponderación de variables por componentes, lo que permite asignar una calificación de hasta 100 puntos a cada proyecto inscrito, quedando habilitados aquellos que superen los 60 puntos. La metodología completa y la discriminación de estas variables se encuentran descritas en el Anexo 1 *“criterios de calificación para la evaluación y habilitación de los proyectos de vivienda para que los potenciales beneficiarios puedan acceder a subsidios familiares de vivienda de interés social”*, el cual constituye un componente esencial e integral de la presente resolución.

Artículo 9. Verificación y habilitación de los Proyectos de Vivienda. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, validará el cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 5, 6, 7 y 8 de la presente resolución y procederá a la habilitación de los proyectos de vivienda que superen los sesenta (60) puntos, en los cuales se podrán asignar subsidios familiares de vivienda en el marco de la presente estrategia de ejecución de la Política Pública de Vivienda.

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

Parágrafo primero. En caso de que la información y/o la documentación aportada por el oferente en cumplimiento a lo establecido en los artículos 5, 6 y 7 se encuentre incompleta, sea ilegible o no cumpla con alguna de las condiciones establecidas en la presente resolución o en la respectiva convocatoria, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará las observaciones correspondientes a través del mecanismo que se disponga para tal fin, para que el oferente pueda realizar las subsanaciones a las que haya lugar en los términos y plazos definidos en la convocatoria.

Parágrafo segundo: La verificación y evaluación de las propuestas se basará en la documentación, información y anexos correspondientes aportados por los oferentes dando aplicación a los principios de buena fe y presunción de legalidad, por lo cual es requisito indispensable consignar en la propuesta y adjuntar a la misma toda la información detallada que permita su análisis.

Parágrafo tercero: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se reserva el derecho de verificar la información presentada por el oferente para la acreditación de las exigencias establecidas y para solicitar que se complemente, subsane o aclare, en cualquier estado en que se encuentre el proceso de selección, pudiendo acudir para ello a las personas, empresas o entidades de donde provenga la información.

Parágrafo cuarto: Si los documentos aportados por el oferente no reúnen los requisitos indicados, y/o no se entregan dentro del tiempo otorgado, la propuesta se considerará NO HABILITADA.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO PARA LA POSTULACIÓN AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA URBANA EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Artículo 10. Postulación de hogares. El oferente deberá postular a los hogares a través del mecanismo que disponga el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, previo requisito de tener el proyecto de vivienda en estado habilitado.

Artículo 11. Beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva. Podrán ser beneficiarios del

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

subsidio en la modalidad de adquisición de vivienda nueva urbana con base en la presente estrategia de ejecución de la política, los hogares que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) El jefe de hogar deberá ser mayor de edad.
- b) El hogar deberá contar con una clasificación de SISBEN IV entre A1 hasta D20.
- c) La vivienda que el hogar desee adquirir deberá ubicarse en alguno de los proyectos habilitados previamente por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 12. Imposibilidad para postular al subsidio. No podrán postularse al subsidio de que trata esta resolución los hogares que sean propietarios, ni aquellos que hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda efectivamente aplicado, excepto cuando el subsidio recibido anteriormente fuera en la modalidad de mejoramiento o arrendamiento.

Estarán exentos de esta condición, quienes perdieron la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando no la hubieren recibido o esta resultare afectada o destruida por causas no imputables a ellos, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio resultare totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o se encuentre en zonas de riesgo por amenazas naturales y/o por la ocurrencia de eventos físicos peligrosos de origen tecnológico derivados de la ejecución u operación de obras de infraestructura o proyectos de interés nacional y/o estratégicos desarrollados por el Gobierno nacional, o en zonas de afectación, reserva o retiro, de conformidad con los análisis específicos de riesgos y planes de contingencia de que trata el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA URBANA EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

Artículo 13. Validación del cumplimiento de los requisitos del hogar. Una vez postulado el hogar a través del mecanismo dispuesto para tal fin, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, conforme a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, procederá a realizar la validación y verificación de los requisitos establecidos en los artículos 11 y 12 de la presente resolución.

En caso de evidenciar que la información no se diligenció en su totalidad, de manera incorrecta o no se adjuntó la documentación completa o en debida forma, se notificará el rechazo de la postulación, habilitando un proceso de subsanación en los términos y plazos definidos en la respectiva convocatoria. Si transcurrido ese tiempo no se realiza la subsanación correspondiente, el oferente tendrá que postular nuevamente al hogar. La fecha de postulación del hogar será aquella en la cual se diligenció la totalidad de la información y se validó sin observaciones por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo. Quienes presenten información que no corresponda a la verdad en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años, conforme a lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

Artículo 14. Renuncia a la Postulación. El hogar podrá renunciar de manera voluntaria a la postulación realizada en el marco de la presente estrategia de ejecución de la política. La solicitud deberá hacerla antes de expedirse el acto administrativo de asignación del subsidio; para lo cual, deberá presentar por medio escrito su solicitud de renuncia a la postulación ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través del mecanismo que se destine para dicho fin.

Artículo 15. Asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos por parte del hogar postulado, el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, expedirá el acto administrativo de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, en el cual se especificará, como mínimo: el nombre de los beneficiarios, el documento y número de identificación, el nombre del proyecto de vivienda, el departamento, el municipio y el valor del subsidio otorgado.

Parágrafo 1. Los Subsidios Familiares de Vivienda serán asignados a aquellos hogares que cumplieron con la totalidad de los requisitos y condiciones de la presente estrategia de ejecución de la política en el orden en el que fueron postulados y hasta el agotamiento de los subsidios disponibles.

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

Parágrafo 2. Los hogares beneficiarios, que se encuentren incluidos en una resolución de asignación del subsidio familiar de vivienda expedida por FONVIVIENDA, deberán mantener el cumplimiento de los requisitos y contar con el cierre financiero hasta la escrituración de la unidad habitacional.

Artículo 16. Renuncia al Subsidio Familiar de Vivienda. El hogar beneficiario del Subsidio Familiar de Vivienda podrá renunciar voluntariamente al beneficio en cualquier momento, mediante comunicación suscrita por todos los integrantes mayores de edad del grupo familiar dirigida a FONVIVIENDA.

La renuncia al Subsidio Familiar de Vivienda deberá ser aceptada mediante acto administrativo, que será comunicado al hogar y al oferente y respecto del cual no procederá recurso alguno. Esta situación, en todo caso, no impide que el hogar pueda postularse nuevamente a esta estrategia de ejecución de la política pública de vivienda u otros programas y/o convocatorias del Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo. En caso de haberse realizado el desembolso del valor del Subsidio Familiar de Vivienda al oferente, el hogar deberá restituir dicho valor indexado con base en la variación del Índice de Precios al Consumidor - IPC, desde la fecha en que se asignó, a la entidad otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda, mediante el procedimiento que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, instruya para tal caso.

Artículo 17. Causales de pérdida y restitución del Subsidio de Vivienda. Serán causales de pérdida del Subsidio Familiar de Vivienda las siguientes:

- a) Cuando se compruebe que el Subsidio Familiar de Vivienda fue asignado sin el cumplimiento de los requisitos de que trata la presente resolución.
- b) Cuando se compruebe que el hogar omitió información relevante para la asignación o incurrió en comportamientos fraudulentos o falta de veracidad para obtener el Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 18. Concurrencia de subsidios. El subsidio familiar de vivienda que asigne FONVIVIENDA en el marco de lo dispuesto en esta resolución podrá aplicarse de forma concurrente con subsidios otorgados por entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

Asimismo, podrá aplicarse de manera complementaria con distintas fuentes de financiación públicas o privadas, créditos, con aportes o beneficios otorgados por entidades del nivel nacional, departamental o municipal.

Artículo 19. Vigencia del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda tendrá una vigencia de doce (12) meses contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de expedición del acto administrativo de asignación.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMBOLSO Y LA LEGALIZACIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA URBANA EN LA MODALIDAD DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Artículo 20. Requisitos para el desembolso y la legalización del Subsidio Familiar de Vivienda. El oferente de la unidad habitacional deberá adjuntar la siguiente documentación a través del mecanismo que se disponga para tal fin:

- Copia de la Escritura Pública de adquisición del inmueble, debidamente registrada, donde se evidencie que la cláusula de forma de pago incorpora la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble en donde se evidencie la anotación referente a la escritura pública de la transferencia en donde se aplicó el Subsidio Familiar de Vivienda.
- Certificado de existencia y representación legal del titular de la cuenta a la que se realizará el giro de los recursos, con fecha de expedición no mayor a sesenta (60) días.
- Documento de identificación del representante legal y del titular de la cuenta en la que se realizará el giro de los recursos.
- Certificación bancaria y de la cuenta en la que se realizará el giro de los recursos con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.
- Certificación donde conste que las soluciones de vivienda estén amparadas en las garantías previstas en la Ley 1796 de 2016 y la Ley 1480 del 2011.

Resolución No. **0730** del **09 OCT 2025**

“Por la cual se definen las condiciones y requisitos para adelantar la estrategia de postulación, calificación, asignación y legalización del Subsidio Familiar de Vivienda urbana en la modalidad de adquisición de vivienda nueva aplicables a las convocatorias”

- g. Copia de la Certificación Técnica de Ocupación en los términos de lo establecido en el artículo 6o de la Ley 1796 de 2016, en el que se incluya la vivienda para la cual se legaliza el Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 21. Vigencia. La presente Resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., **09 OCT 2025**



HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Revisó y Aprobó:

Aydee Marsiglia Bello - Viceministra de Vivienda

Nelson Alirio Muñoz - Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Rosa Elena Espitia - Directora de Inversión de Vivienda de Interés Social

José Alejandro Bayona - Director Sistema Habitacional

Arturo Galeano Ávila - Director del Fondo Nacional de Vivienda