Entidad originadora:	*Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio*
Fecha (dd/mm/aa):	17/11/26
Proyecto de Decreto/Resolución:	*Por la cual se establecen, con carácter excepcional y transitorio, los requisitos y las condiciones operativas del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda nueva urbana para la atención de los hogares damnificados por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas.*

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

Problema y necesidad de intervención

Las afectaciones ocasionadas por el sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas generaron necesidades de atención habitacional para los hogares cuya vivienda resultó destruida o en condición de no habitabilidad. Esta situación requiere facilitar el acceso a soluciones definitivas mediante la adquisición de vivienda nueva urbana, articulando la identificación de los hogares damnificados, la disponibilidad de oferta habitacional y los recursos necesarios para su financiación.

El Decreto Legislativo 1422 de 2026 estableció medidas extraordinarias y transitorias para flexibilizar los requisitos y las condiciones operativas del Subsidio Familiar de Vivienda, aplicar criterios de focalización para la atención de los hogares damnificados y permitir la concurrencia de distintas fuentes de financiación. La implementación de estas medidas exige definir las condiciones bajo las cuales se desarrollarán la postulación, verificación, priorización, asignación, aplicación, cobro, desembolso y legalización del subsidio.

La atención debe considerar las características de cada territorio y la disponibilidad de vivienda, particularmente en los municipios donde la oferta resulte insuficiente para atender a los hogares damnificados. Por ello, se contemplan mecanismos que permiten promover, estructurar y habilitar oferta habitacional mediante la articulación de entidades públicas, actores privados y otras fuentes de financiación legalmente habilitadas.

Alternativa regulatoria y alcance de las medidas

Mantener exclusivamente los procedimientos ordinarios no desarrolla los mecanismos complementarios de acreditación ni articula en una misma ruta la focalización excepcional y la concurrencia autorizadas para la emergencia. Por ello, la aplicación de los artículos 3, 4 y 7 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 requiere definir los requisitos y las condiciones operativas de acceso, los criterios de focalización y priorización aplicables en lugar del orden secuencial ordinario de calificación y las condiciones para integrar las fuentes de financiación concurrentes. Una circular o un manual operativo pueden precisar la ejecución, pero no suplen la adopción de

las reglas generales que el Ministerio debe establecer en ejercicio de la habilitación legislativa. La resolución se adopta para establecer esas reglas; las convocatorias y los demás instrumentos operativos precisarán su ejecución dentro del marco establecido y de las competencias de cada participante.

La regulación conserva las verificaciones dirigidas a acreditar la afectación, comprobar los requisitos del hogar, habilitar viviendas que cumplan las condiciones exigibles, individualizar las asignaciones y verificar la aplicación de los recursos. Las adaptaciones se concentran en la acreditación, las condiciones operativas de acceso, la focalización y priorización y la articulación financiera. Su alcance se circunscribe a facilitar la adquisición de vivienda nueva urbana para atender la emergencia, manteniendo las exigencias técnicas, jurídicas, urbanísticas, de seguridad y habitabilidad de la oferta y los requisitos legales de formalización y registro correspondientes.

Los artículos 1 a 5 delimitan el objeto, los destinatarios, la acreditación, el monto y la financiación; el artículo 6 regula la oferta habitacional; los artículos 7 a 12 desarrollan la postulación, verificación, priorización, selección de vivienda, puesta a disposición de listados y asignación; los artículos 13 a 16 regulan la aplicación, vigencia individual, cobro y legalización; y los artículos 17 a 19 contienen las obligaciones y novedades, la normativa supletoria y la aplicación temporal. Esta secuencia diferencia las actuaciones de habilitación y verificación de la decisión administrativa de asignación.

Adquisición de vivienda nueva urbana y financiación

La oferta comprende viviendas nuevas urbanas de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP), incluidas las de renovación urbana (VISR), que cumplan las condiciones exigibles. Fonvivienda podrá habilitarla mediante convenios o acuerdos celebrados conforme a sus facultades legales y al régimen contractual aplicable, convocatorias u otros instrumentos jurídicamente procedentes. También se contempla la oferta habilitada mediante los mecanismos adelantados por el Fondo Milagro u otras entidades, dentro de sus respectivas competencias. La habilitación no constituye contrato, promesa de compraventa, asignación de cupos a ejecutores ni asignación del subsidio a los hogares.

El artículo 4 establece un subsidio de Fonvivienda de hasta noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) por hogar, calculado con el salario mínimo del año en que el enajenador solicite su asignación. Este límite corresponde al aporte de Fonvivienda y no a una suma predeterminada de todas las fuentes. Conforme a los considerandos, el monto específico se determinará para cada convocatoria dentro de ese máximo, atendiendo al valor de la oferta, la disponibilidad presupuestal y los aportes concurrentes previstos para su financiación.

La concurrencia o complementariedad permite integrar el subsidio con recursos, beneficios y aportes del Fondo Milagro, las Cajas de Compensación Familiar, las entidades territoriales, el Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, patrimonios autónomos y otras entidades

públicas o privadas. Este esquema busca facilitar el cierre financiero hasta completar el valor de la solución habitacional, sin superar su precio ni financiar dos veces un mismo componente. Cada fuente conserva su naturaleza jurídica y la concurrencia no implica unidad de caja. Cuando exista un excedente, será asumido por el hogar beneficiario.

La articulación con el Fondo Milagro permite que los hogares habilitados y priorizados por Fonvivienda accedan al aporte complementario que aquel ofrezca, sin nueva postulación ni proceso adicional de selección, conforme a las condiciones que se establezcan. A su vez, el Fondo Milagro determinará la procedencia del beneficio destinado a contribuir al cierre financiero de los hogares incluidos en los listados remitidos por Fonvivienda. La habilitación del hogar y la determinación del beneficio complementario corresponden, por tanto, a actuaciones diferenciadas dentro de la financiación de la adquisición.

También se permite sumar un subsidio de Fonvivienda previamente asignado, vigente y sin aplicar, al otorgado mediante esta resolución, cuando el hogar esté inscrito en el Registro Único de Víctimas por desplazamiento forzado, con sujeción a las condiciones de cada subsidio y a las reglas de concurrencia. Las indemnizaciones provenientes de seguros u otras garantías por la afectación de la vivienda podrán complementar la financiación de la adquisición.

Acreditación de la afectación y focalización

La identificación de los hogares se fundamenta en la información suministrada por las autoridades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SNGRD), mediante el Registro Único de Damnificados (RUD), otros registros oficiales o los mecanismos complementarios establecidos para la atención del sismo. La verificación comprende la condición de damnificado de al menos un integrante del hogar y la destrucción o no habitabilidad de la vivienda como consecuencia directa del evento. La inclusión en un registro no genera por sí misma derecho a la asignación.

Cuando el hogar no figure en el RUD, podrá aportar otros registros oficiales o documentos para acreditar su afectación. Si se requiere verificación, Fonvivienda remitirá la documentación a la UNGRD conforme al parágrafo 2 del artículo 8. La afectación deberá quedar acreditada por alguna de las autoridades del SNGRD, sin perjuicio de la comprobación de la destrucción o no habitabilidad de la vivienda. Esta ruta permite que la ausencia inicial en el RUD no constituya por sí sola una exclusión definitiva del acceso a la medida.

El artículo 8 focaliza el acceso en hogares con ingresos familiares de hasta cuatro SMMLV y exige que, al momento del sismo, al menos un integrante fuera propietario, poseedor o locatario, en virtud de un contrato de leasing habitacional, de la vivienda afectada. Para los poseedores se exige posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida durante al menos cinco años anteriores al sismo, admitiendo la suma de posesiones conforme al artículo 778 del Código Civil.

La verificación comprende, además, la mayoría de edad del jefe del hogar y las condiciones sobre propiedad de otras viviendas, subsidios efectivamente aplicados después del 10 de agosto de 2026 y ausencia de una solución definitiva que haya atendido la misma afectación. Estas condiciones se aplican con las excepciones previstas, incluida la correspondiente a subsidios de arrendamiento y los supuestos legales de nueva postulación. La selección de vivienda y el cierre financiero se acreditan antes de la asignación, de acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 8 y los artículos 10 a 12.

Priorización y garantías del procedimiento

La priorización busca orientar los recursos disponibles hacia los hogares damnificados que presentan mayores condiciones de vulnerabilidad y determinar el orden en que serán habilitados por departamento para acceder a la oferta. El artículo 9 contempla seis condiciones: presencia de al menos un integrante víctima del conflicto armado incluido en el RUV; personas con discapacidad; menores de catorce años; mayores de sesenta años; jefatura de hogar única a cargo de una mujer, madres sustitutas o comunitarias; y remisión por el Fondo Milagro para atención inmediata.

Los hogares se ordenarán de mayor a menor según el número de condiciones acreditadas. Cada condición se contará una sola vez por hogar, independientemente del número de integrantes que la cumplan. En caso de empate, tendrá prioridad el hogar que primero haya formalizado su postulación, según los registros de la convocatoria. Las condiciones se verificarán mediante cruces con bases de datos oficiales o los documentos y demás medios de acreditación que se establezcan.

Los hogares deberán suministrar información veraz, mantenerla actualizada e informar las novedades que puedan afectar los requisitos de acceso. Las actuaciones por inconsistencias, información falsa o circunstancias que afecten la asignación se adelantarán con observancia del debido proceso y las disposiciones legales aplicables. El artículo 17 permite la renuncia voluntaria y la solicitud de cambio de vivienda o proyecto ante posible incumplimiento del oferente o constructor, con decisión motivada y sujeción a la vigencia del subsidio, la habilitación de la nueva vivienda y las condiciones jurídicas y financieras de la adquisición. Si existe un negocio previo, se deberá informar y acreditar su terminación por mutuo acuerdo o decisión judicial, sin que la autorización administrativa produzca por sí sola su terminación o modificación.

Viabilidad operativa y seguimiento de la ruta

La operación vincula la verificación de los hogares con la oferta habitacional y su financiación. Fonvivienda adelanta las convocatorias, verifica los requisitos, aplica la priorización por departamento y pone los listados de hogares habilitados a disposición de los enajenadores. El hogar priorizado selecciona una vivienda en proyectos habilitados de su departamento. El enajenador verifica el cierre financiero teniendo en cuenta el subsidio al que puede acceder el

hogar y los demás recursos, aportes o beneficios debidamente acreditados, y comunica el resultado para adelantar la asignación y descontar la unidad de la disponibilidad del proyecto.

Los artículos 13 a 16 distinguen aplicación, vigencia, cobro y legalización. La aplicación se formaliza con la firma de la escritura pública de compraventa o el instrumento jurídico correspondiente, identificando al hogar, la vivienda y los recursos utilizados. La vigencia inicial es de doce meses desde el primer día del mes siguiente a la asignación, prorrogable una sola vez hasta por doce meses adicionales. El cobro se distribuye en un 80 % con la constancia de radicación de la escritura ante la oficina de registro y un 20 % con el certificado de tradición que acredite la transferencia al hogar o a la entidad de leasing. La legalización requiere el registro de la escritura, con todas sus anotaciones, y el desembolso.

Esta diferenciación permite identificar los efectos de cada actuación y distinguir el cumplimiento de los requisitos del hogar, la acreditación de la financiación, la formalización jurídica de la adquisición y la legalización del subsidio. La radicación de la escritura y su registro corresponden a momentos distintos dentro de esa secuencia.

Conexidad y resultados esperados

La medida guarda relación directa con los efectos habitacionales del sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, al dirigirse a hogares cuya vivienda resultó destruida o no habitable dentro del ámbito territorial de la emergencia. La adecuación de requisitos y condiciones operativas, la habilitación de oferta y la articulación financiera buscan facilitar el acceso a una solución definitiva, manteniendo la verificación de los hogares, la aptitud de las viviendas y la destinación de los recursos.

El resultado esperado es facilitar la adquisición de vivienda nueva urbana mediante una ruta que articule acreditación, requisitos, priorización, selección de vivienda, cierre financiero, asignación, aplicación y legalización. Su ejecución se sujeta a la disponibilidad de recursos y a los términos específicos de las medidas de los artículos 3, 4 y 7 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, sin perjuicio de la continuidad prevista en su artículo 31.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

Ámbito territorial. La medida se aplica dentro del territorio comprendido en el Decreto Legislativo 1261 de 2026, modificado por el Decreto Legislativo 1348 de 2026, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. La ubicación territorial se complementa con la acreditación de la afectación directa del hogar y de la destrucción o no habitabilidad de la vivienda por el sismo y sus réplicas.

Destinatarios. La medida se dirige a los hogares damnificados cuya vivienda haya resultado destruida o no habitable como consecuencia directa del sismo y sus réplicas. La relación con la

vivienda afectada comprende los supuestos de propiedad, posesión o condición de locatario en virtud de un contrato de leasing habitacional previstos en el artículo 8. El acceso exige, además, ingresos familiares de hasta cuatro SMMLV y las demás condiciones de la resolución. La asignación se sujeta a priorización, selección de vivienda, cierre financiero y disponibilidad de recursos y soluciones habitacionales.

Actores. Fonvivienda desarrolla la convocatoria, verificación, priorización, asignación y las actuaciones de aplicación, cobro y legalización. Los enajenadores verifican el cierre financiero y comunican su acreditación. Las autoridades del SNGRD intervienen en la acreditación de la afectación. El Fondo Milagro, las Cajas de Compensación Familiar, las entidades territoriales y las demás fuentes concurrentes participan conforme a sus competencias, regímenes e instrumentos.

Ámbito material y temporal. La regulación se circunscribe a la adquisición de vivienda nueva urbana VIS o VIP, incluidas las de renovación urbana, y a las etapas de ejecución del subsidio. Su aplicación se sujeta al artículo 19 del proyecto y a los términos de las medidas desarrolladas, diferenciados de la vigencia individual del subsidio prevista en el artículo 14.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

3.1 Normas que otorgan competencia y fundamentos de la regulación

Los artículos 2, 13 y 51 de la Constitución Política sustentan la protección de los damnificados, la igualdad material y el acceso a vivienda digna. El artículo 208 enmarca la dirección sectorial y la ejecución de la ley por el ministro. La competencia específica para flexibilizar y establecer requisitos mínimos y condiciones operativas de los subsidios destinados a atender la emergencia deriva del artículo 3 del Decreto Legislativo 1422 de 2026, expedido en el marco del artículo 215 constitucional. La resolución conserva naturaleza administrativa y se subordina a esa habilitación.

El Decreto Ley 3571 de 2011 y sus modificaciones establecen el marco orgánico del Ministerio; el Decreto Ley 555 de 2003 regula a Fonvivienda y sus funciones de administración, articulación y asignación del subsidio. La resolución define las condiciones generales de esta modalidad, mientras que las actuaciones de Fonvivienda concretan su operación. La remisión a convocatorias e instrumentos operativos comprende la ejecución de las reglas adoptadas, dentro de las competencias de cada entidad.

El artículo 2 del Decreto Legislativo 1422 delimita el ámbito territorial y la acreditación por autoridades del SNGRD. Su artículo 3 permite adaptar los requisitos y condiciones operativas, con relación directa con la emergencia y observancia de proporcionalidad y atención prioritaria, ágil y simplificada. El artículo 4 exceptúa el orden secuencial ordinario de calificación, manteniendo el cumplimiento de requisitos y criterios de focalización y la prioridad para hogares

con ingresos familiares inferiores a cuatro SMMLV. Estas disposiciones sustentan la identificación, el acceso y la priorización de la modalidad.

El requisito de ingresos de hasta cuatro SMMLV del artículo 8 define el límite de acceso, mientras que la prioridad legal para ingresos inferiores a cuatro SMMLV orienta el orden de atención. Son reglas con objetos diferentes. La aplicación de los criterios del artículo 9 y su articulación con la selección de vivienda y la asignación deben observar la preferencia establecida por la norma superior.

El artículo 7 del decreto sectorial permite la concurrencia hasta completar el valor de la solución, sin doble financiación, modificación de la naturaleza de las fuentes o unidad de caja. El artículo 3, numeral 4, del Decreto Legislativo 1379 de 2026 contempla beneficios económicos relacionados con soluciones de vivienda y hábitat; su numeral 6 prevé negocios jurídicos necesarios para el objeto del Fondo Milagro. La articulación financiera conserva las decisiones y procedimientos propios de cada fuente.

El parágrafo 1 del artículo 6 de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 2 de la Ley 2597 de 2026, contempla nueva postulación en los supuestos legales aplicables. El parágrafo 4 del artículo 68A transitorio de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo 24 del Decreto Legislativo 1422, establece excepciones sobre subsidios previos de las Cajas para hogares con vivienda destruida, con daño estructural o inhabitable por el sismo. La verificación de antecedentes y la aplicación de excepciones deben atender a la fuente y al supuesto legal correspondiente.

El máximo de hasta noventa SMMLV del artículo 4 corresponde al aporte de Fonvivienda. Debe distinguirse del valor específico de cada convocatoria y de la suma de recursos concurrentes. El parágrafo 4 del artículo 5 incorpora las indemnizaciones de seguros como fuente complementaria. El cierre financiero previsto en los artículos 10 y 11 considera el subsidio y los demás recursos acreditados, con sujeción al límite de financiación de la solución.

La verificación del cierre financiero por el enajenador constituye un soporte para la asignación mediante resolución; no altera la titularidad de las competencias de Fonvivienda. Los artículos 13 a 17 distinguen aplicación, vigencia, cobro, legalización y novedades. Las actuaciones por inconsistencias y la decisión sobre cambio de vivienda deben observar el debido proceso y las disposiciones legales aplicables.

3.2 Vigencia de las normas desarrolladas

El artículo 31 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 dispone su entrada en vigor al día siguiente de su publicación. El artículo 3 extiende hasta finalizar la vigencia fiscal 2027 la facultad para flexibilizar y establecer requisitos y condiciones operativas; el artículo 4, hasta finalizar 2028 la excepción al orden secuencial de calificación; y el artículo 7, hasta finalizar 2029 la concurrencia especial de subsidios.

Estos términos corresponden a medidas diferentes. El artículo 19 del proyecto remite a ellos según corresponda y el artículo 31 del decreto sectorial permite la continuidad de proyectos, intervenciones y asignaciones hasta su culminación, sin perjuicio de la vigencia de cada medida. La continuidad se distingue del término individual de aplicación del subsidio, fijado en doce meses y prorrogable una sola vez hasta por doce meses adicionales conforme al artículo 14. De uno de estos términos no se deriva una ampliación automática de los demás.

3.3 Inventario normativo y aplicación supletoria

El inventario aplicable comprende la Ley 3ª de 1991, en especial sus disposiciones sobre el subsidio y la asignación, con las modificaciones de la Ley 2597 de 2026 y del Decreto Legislativo 1422 de 2026; la Ley 49 de 1990 en lo relativo a las Cajas y sus modificaciones transitorias; el régimen del Subsidio Familiar de Vivienda urbano del Decreto 1077 de 2015; los Decretos Legislativos 1379 y 1422 de 2026; y las disposiciones orgánicas del Ministerio y de Fonvivienda. Los Decretos Legislativos 1261 y 1348 de 2026 delimitan el contexto y el ámbito territorial.

El proyecto no contiene derogatoria expresa ni reforma el texto del Decreto 1077 de 2015. Establece reglas especiales para desarrollar la acreditación, focalización, priorización, financiación y operación de la modalidad en la emergencia. El artículo 18 conserva la aplicación supletoria del régimen general del subsidio y de las normas pertinentes cuando sean compatibles con las medidas excepcionales, junto con las disposiciones procedimentales del CPACA que correspondan. La habilitación de convenios, acuerdos u otros instrumentos no crea una causal de contratación directa ni exceptúa el régimen de selección aplicable.

3.4 Análisis jurisprudencial relevante

El control constitucional de los decretos legislativos de emergencia corresponde a la Corte Constitucional. La resolución ministerial desarrolla sus disposiciones dentro de la habilitación conferida y queda sometida al control judicial propio de los actos administrativos. Su interpretación y aplicación deben observar las decisiones judiciales que incidan en la vigencia o alcance de las normas desarrolladas.

La Sentencia C-293 de 2020 expone los juicios de control material de la legislación de emergencia, como referente general sobre finalidad, conexidad, necesidad y proporcionalidad. En esta medida, la relación con la emergencia se concreta en la afectación habitacional directa por el sismo, los destinatarios, la delimitación territorial y los términos de aplicación. La necesidad de la intervención se desarrolla en el apartado 1, a partir de la adaptación de las condiciones operativas y la articulación de la financiación de la adquisición.

Por tratarse de un acto administrativo general de una autoridad nacional expedido en desarrollo de un decreto legislativo de emergencia, la resolución debe remitirse al Consejo de Estado para

el control inmediato de legalidad dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su expedición, conforme al artículo 20 de la Ley 137 de 1994 y al artículo 136 del CPACA.

3.5 Otras circunstancias jurídicas y trámite de expedición

El trámite se sujeta al título 2 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1081 de 2015, sustituido por el Decreto 385 de 2026. La memoria desarrolla la necesidad, el objetivo, el fundamento jurídico, el ámbito y los efectos de la medida. La inclusión en agenda regulatoria, la consulta y sus resultados deben acreditarse en el expediente, conforme a los artículos 2.1.2.2.3 y 2.1.2.3.2 a 2.1.2.3.6.

El numeral 2 del artículo 2.1.2.5.1.4 establece consulta pública por al menos quince días calendario y admite reducción debidamente justificada y razonable. La Resolución 0176 de 2017, modificada por la Resolución 0760 de 2017 del MVCT, exige autorización ministerial para publicar por un término inferior. Cuando después de la consulta se introduzcan cambios sustanciales que varíen el sentido o alcance de la propuesta, el artículo 2.1.2.5.1.7, numeral 1.2, exige nueva publicación por un término no inferior a siete días calendario.

La oportunidad de la regulación se relaciona con la necesidad de disponer de reglas para habilitar oferta, verificar hogares y coordinar la financiación de soluciones definitivas. La urgencia de atención fundamenta el impulso del trámite y la valoración de su término, dentro de las condiciones de publicidad y participación aplicables. La consulta comprende la publicación del proyecto y la memoria preliminar en SUCOP, la recepción de observaciones y la elaboración del informe de observaciones y respuestas que corresponda a la versión definitiva.

El artículo 3 del Decreto Legislativo 1422 exceptúa la consideración previa ante el Departamento Administrativo de la Función Pública para los actos expedidos bajo su habilitación cuando establezcan trámites autorizados por ley. Esta excepción no sustituye los demás requisitos de expedición. La procedencia de otros conceptos o consultas se determina según la materia y el alcance de las disposiciones, de conformidad con el artículo 2.1.2.3.4 del Decreto 1081 de 2015.

El intercambio de información entre Fonvivienda, enajenadores y fuentes concurrentes debe respetar la finalidad, reserva y protección de los datos personales, especialmente los relacionados con condiciones de vulnerabilidad. La publicidad de resultados debe observar las restricciones aplicables a la información personal y sensible.

3.6 Coherencia con instrumentos internacionales

La finalidad de acceso a vivienda adecuada se relaciona con el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por la Ley 74 de 1968. La igualdad y la accesibilidad para las personas con discapacidad se articulan con la Convención aprobada por la Ley 1346 de 2009. Estos referentes orientan la atención dentro de la competencia, las condiciones y los límites de las medidas habilitadas por la legislación interna.

4. IMPACTO ECONÓMICO

El Subsidio Familiar de Vivienda contribuye a reducir los recursos que el hogar debe financiar para adquirir una vivienda nueva. Su concurrencia con otros subsidios, beneficios o aportes permite complementar la financiación de la solución habitacional, de acuerdo con las condiciones previstas en el proyecto.

Para este análisis se consideran las estimaciones económicas suministradas por la Dirección del Sistema Habitacional como insumo técnico para la elaboración del proyecto.

Monto del subsidio y cierre financiero

El ejercicio económico considera un apoyo total de noventa (90) SMMLV, equivalente aproximadamente a $157,6 millones en 2026. Bajo este supuesto, se presentan las siguientes estimaciones sobre la proporción de hogares que podrían completar la adquisición, según el precio de la vivienda:

Precio de la vivienda	Con subsidio total de 90 SMMLV
90 SMMLV —escenario de precio—	96,8 %
105 SMMLV	90,2 %
120 SMMLV	76,3 %
135 SMMLV	58,4 %
150 SMMLV —escenario de precio—	41,6 %

Fuente: información económica suministrada por DSH.

El ejercicio utiliza una tasa efectiva anual de 14,19 %, plazo de veinte años, cuota máxima equivalente al 40 % del ingreso y ausencia de ahorro previo. Sus resultados corresponden a aproximadamente 1,93 millones de hogares urbanos con ingresos de hasta cuatro SMMLV en Valle del Cauca, Risaralda, Quindío, Caldas y Chocó, con referencia a la ECV 2025. Se trata de la población general considerada en el ejercicio y no exclusivamente de hogares damnificados.

Excedente a cargo del hogar

Cuando el precio exceda los subsidios, beneficios y aportes acreditados, el hogar asumirá y acreditará la financiación del excedente. De acuerdo con los artículos 8 y 10 a 12, la comprobación del cierre financiero por el enajenador precede a la decisión de asignación de Fonvivienda.

Con los supuestos financieros señalados, el insumo económico estima que cada SMMLV de ingreso permite financiar aproximadamente 33 SMMLV. Los excedentes y los ingresos mínimos estimados son los siguientes:

Precio	Excedente en SMMLV	Excedente en pesos	Ingreso mínimo para cerrar
94 SMMLV	4	$7,0 millones	0,12 SMMLV
105 SMMLV	15	$26,3 millones	0,45 SMMLV
120 SMMLV	30	$52,5 millones	0,90 SMMLV
135 SMMLV	45	$78,8 millones	1,35 SMMLV
150 SMMLV	60	$105,1 millones	1,79 SMMLV

Fuente: información económica suministrada por DSH.

El ingreso mínimo corresponde al resultado del ejercicio financiero bajo los supuestos descritos; no constituye un requisito adicional de acceso al subsidio ni garantiza la aprobación de crédito.

Universo de hogares y escenarios de costo

Según la información suministrada por DSH, el procesamiento del RUD con corte al 19 de octubre registra 776.126 personas, 363.790 hogares y 409 municipios. Los hogares con al menos una vivienda destruida o no habitable son 117.623; de ellos, 18.344 reportan vivienda destruida.

La desagregación por tenencia se conserva como información del universo reportado. No equivale al universo de acceso del proyecto, que contiene requisitos adicionales de ingreso, relación con el inmueble y antecedentes. La determinación de los hogares que pueden acceder al subsidio se realizará mediante la verificación de los requisitos establecidos en el artículo 8 de la resolución. Los costos reportados corresponden al escenario de noventa SMMLV por hogar y requieren confirmar su unidad monetaria.

Tenencia de la vivienda destruida o no habitable	Hogares	Porcentaje del universo	Valor reportado por DSH —unidad por confirmar—
Propietarios o poseedores	75.806	64,4 %	$11,95
Arrendatarios	33.385	28,4 %	$5,26
Ocupantes, sin información u otros	8.432	7,2 %	$1,33

Fuente: información económica suministrada por DSH.

Las cifras describen necesidades y escenarios generales; no acreditan hogares habilitados, cupos asignados ni recursos disponibles. La proyección debe depurarse con los requisitos vigentes y la delimitación territorial de cada convocatoria. La cobertura dependerá del cumplimiento de condiciones, la priorización, la oferta y los recursos efectivamente disponibles.

Eficiencia en la asignación de los recursos

El diseño del subsidio busca favorecer la eficiencia en la utilización de los recursos mediante la focalización en hogares damnificados cuya vivienda resultó destruida o en condición de no habitabilidad como consecuencia del sismo del 10 de agosto de 2026 y sus réplicas, previa acreditación de los requisitos de acceso y aplicación de los criterios de priorización.

El subsidio de Fonvivienda no corresponde a un valor uniforme para todos los hogares: la resolución establece un límite de hasta noventa (90) SMMLV por hogar y permite su concurrencia con otros subsidios, recursos, beneficios o aportes, hasta completar el cien por ciento del valor de la solución habitacional, cuando resulte procedente. Este esquema permite ajustar la financiación al precio de la vivienda y a los recursos efectivamente disponibles para cada operación, sin exceder su valor ni generar doble financiación.

La eficiencia del esquema depende de verificar la necesidad de financiación de cada hogar y los aportes concurrentes disponibles, de manera que el subsidio se destine a cubrir la brecha correspondiente dentro del límite establecido. Con ello se busca conciliar la suficiencia del apoyo para adquirir la vivienda con la cobertura alcanzable mediante los recursos disponibles.

Alcance de las medidas de financiación previstas en la resolución

Como complemento al análisis económico suministrado por la Dirección del Sistema Habitacional, se precisa el alcance de las reglas sobre el monto del subsidio, la concurrencia de recursos, el cierre financiero y los desembolsos previstos en la resolución.

El impacto económico de la medida se relaciona con la financiación de la adquisición de vivienda nueva urbana para los hogares damnificados cuya vivienda resultó destruida o no habitable. El esquema previsto permite aplicar el Subsidio Familiar de Vivienda de Fonvivienda, individualmente o en concurrencia con otros subsidios, recursos, beneficios o aportes, para facilitar el cierre financiero de la solución habitacional.

Monto del subsidio y concurrencia

El artículo 4 establece un máximo de hasta noventa (90) SMMLV por hogar a cargo de Fonvivienda. De acuerdo con los considerandos, el monto específico se determinará para cada convocatoria dentro de ese límite, teniendo en cuenta el valor de la oferta habitacional, la disponibilidad presupuestal y los aportes concurrentes previstos para su financiación. El máximo no constituye una suma uniforme para todos los hogares ni el valor conjunto de todas las fuentes participantes.

El artículo 5 permite integrar subsidios, recursos, beneficios y aportes hasta completar el cien por ciento del valor de la solución habitacional, sin que su suma supere ese valor. La concurrencia conserva la naturaleza jurídica de cada fuente y no implica unidad de caja. La articulación con el Fondo Milagro, los subsidios vigentes y sin aplicar de hogares inscritos en el RUV por desplazamiento forzado y las indemnizaciones de seguros se sujetan a los supuestos y condiciones previstos en ese artículo.

Cierre financiero y aplicación de los recursos

Cuando el precio de la vivienda exceda la suma de los subsidios, beneficios o aportes otorgados en concurrencia, el excedente será asumido por el hogar. Por ello, la selección de vivienda y la comprobación del cierre financiero preceden a la asignación. Los artículos 10 a 12 vinculan la vivienda seleccionada con el valor del subsidio al que puede acceder el hogar y los demás recursos, aportes o beneficios debidamente acreditados.

La verificación de requisitos, la priorización, la habilitación de la oferta y la comprobación del cierre financiero permiten relacionar la destinación de los recursos con hogares y soluciones habitacionales concretos. La cobertura efectiva se sujeta a la disponibilidad de recursos, a la oferta habilitada y al cumplimiento de las condiciones de la resolución. La habilitación de oferta y la inclusión del hogar en los listados no constituyen por sí mismas una asignación.

Los artículos 13 a 16 establecen los hitos de aplicación, cobro y legalización. El artículo 15 prevé el cobro del 80 % con la constancia de radicación de la escritura pública ante la oficina de registro

y del 20 % con el certificado de tradición que acredite la transferencia correspondiente. Estas reglas determinan la secuencia de desembolso prevista para la ejecución del subsidio.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La ejecución de la medida se sujeta a los recursos legalmente disponibles. El artículo 29 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 dispone que las medidas que afecten el gasto de entidades del Presupuesto General de la Nación deben ser consistentes con las disponibilidades de los marcos fiscal y de gasto de mediano plazo. La expedición de la resolución no constituye por sí misma una apropiación presupuestal ni garantiza la asignación a todos los hogares que cumplan requisitos.

El artículo 4 permite utilizar recursos de Fonvivienda, incluidos los disponibles en los patrimonios autónomos en los que actúe como fideicomitente, para la atención de la emergencia. Su aplicación debe observar la destinación y disponibilidad jurídica de los recursos y los soportes presupuestales legalmente exigibles para cada etapa. El monto específico por convocatoria se determina dentro del máximo previsto y de la disponibilidad presupuestal.

Los aportes del Fondo Milagro y las demás fuentes concurrentes se sujetan a sus decisiones, condiciones e instrumentos propios. La concurrencia no supone unidad de caja ni permite considerar otorgados recursos por la sola habilitación del hogar. Las asignaciones y los desembolsos deben corresponder a los recursos efectivamente disponibles y a las condiciones previstas en los artículos 8 y 12 a 16 de la resolución.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

La resolución regula las condiciones de acceso al subsidio y la habilitación de oferta de vivienda nueva urbana. No modifica usos del suelo, determinantes ambientales, licencias, restricciones por riesgo o autorizaciones sobre bienes de interés cultural. La adquisición se sujeta a las condiciones técnicas, jurídicas, urbanísticas, de seguridad y habitabilidad exigidas en el artículo 6 y en la normativa vigente.

La aptitud de la oferta debe apreciarse dentro de los procedimientos y autorizaciones correspondientes a cada proyecto. Cuando concurran determinantes ambientales o condiciones de protección del patrimonio cultural, se mantienen los requisitos y competencias aplicables. La habilitación de oferta para el subsidio no sustituye las decisiones de las autoridades urbanísticas, ambientales o de patrimonio cultural.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN EL PROYECTO NORMATIVO

La estructuración de la medida se fundamenta en el marco normativo de la emergencia y en las razones de oportunidad y conveniencia desarrolladas en esta memoria. La resolución concreta

las habilitaciones de los artículos 3, 4 y 7 del Decreto Legislativo 1422 de 2026 mediante reglas de acreditación, acceso, priorización, habilitación de oferta, financiación y ejecución del subsidio en la modalidad de adquisición de vivienda nueva urbana. No se anexan estudios técnicos específicos. El fundamento jurídico, el objeto y el alcance de las medidas se desarrollan en los apartados 1 a 3 de esta memoria.

ANEXOS:	
Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria *(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)*	*(Marque con una x)*
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo *(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)*	*(Marque con una x)*
Informe de observaciones y respuestas *(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)*	*(Marque con una x)*
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio *(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)*	*(Marque con una x)*
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública *(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)*	*(Marque con una x)*
Otro *(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)*	*(Marque con una x)*

Aprobó:

Paola Andrea Mateus Pachon
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Maria del Rosario Torres Vargas
Directora de Inversión en Vivienda de Interés Social