



MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO 1186 DE 2025

-4 NOV 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”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, reconoce el derecho a una vivienda digna, para lo cual determina que 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 los programas de vivienda.

Que el artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, 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, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o prioritario.

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 numeral 1° del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, establece que, para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión, se requiere de manera previa a su ejecución, la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Que el numeral 7° del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto-Ley 19 de 2012, indica que el Gobierno Nacional establecerá los documentos que

"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"

deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.

Que 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 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 o construcción en sitio propio, sin que sea necesario la expedición de licencia de construcción o acto de reconocimiento.

Que el presente mandato legal pretende que a través de la reglamentación se definan las condiciones especiales facilitar la autorización y la realización de las intervenciones que se requieran y originen en los subsidios familiares de vivienda otorgados bajo las modalidades descritas, mejorando las condiciones de habitabilidad de las viviendas de los hogares beneficiarios.

Que de acuerdo con el artículo 6° de la Ley 489 de 1998, en aplicación del principio de coordinación, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus funciones, de igual forma, el literal d) del artículo 3° de la Ley 1537 de 2012, establece que la coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se refiere, entre otros, al otorgamiento de estímulos y apoyos para la construcción y mejoramiento de vivienda.

Que a través del Decreto Ley 555 de 2003, se creó el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, teniendo como uno de sus objetivos el de ejecutar las políticas del Gobierno nacional en materia de vivienda de interés social urbana, administrando los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana, los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general, los bienes y recursos de que trata dicho decreto.

Que es necesario reglamentar las condiciones especiales para que se acredite el cumplimiento de las normas técnicas de construcción aplicables por parte de las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda para la autorización y la realización de las intervenciones en las modalidades de subsidio de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, cuando las viviendas se hayan construido sin licencia de construcción o se construyan como nuevas bajo estas modalidades.

Que, en desarrollo de lo expuesto, se deberá contar con un documento que autorice y certifique que las intervenciones en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, cumplen con las normas técnicas de construcción aplicables. Dicho documento hará las veces de licencia o autorización al constructor, promotor, gestor o ejecutor para llevar a cabo las intervenciones.

Que la presente reglamentación no será aplicable a soluciones individuales de vivienda de interés social y prioritario rural nuevas o mejoradas, teniendo en cuenta que según el parágrafo 2 del artículo 9 del Decreto-Ley 890 de 2017, que dicta las disposiciones del Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural para su ejecución

"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"

no se requiere de la obtención de licencia de construcción, siempre y cuando la entidad operadora del subsidio o la entidad territorial garanticen que el diseño de las soluciones de vivienda cumplen con lo dispuesto en la norma colombiana de sismo-resistencia vigente al momento de la asignación del subsidio y los planes de ordenamiento territorial.

Que el literal a) del numeral 2.5.1 del artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, establece la posibilidad de construcción de viviendas con recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, a través del sistema de autoconstrucción o autogestión, mediante la activa participación de la comunidad.

Que se podrá dar aplicación al artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, el cual establece que para la construcción de vivienda de interés social a través de la modalidad de autoconstrucción del programa de Autogestión se podrá aplicar la normatividad y el procedimiento acorde a la reglamentación que se expida para el efecto.

Que el Gobierno nacional modificó parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 mediante el Decreto 1401 de 2023, corregido por el Decreto 1580 de 2023, en cuanto a establecer condiciones para evaluación, intervención y la reducción de vulnerabilidad sísmica para edificaciones en mampostería, el cual es una alternativa que permite a las entidades otorgantes del subsidio familiar, verificar que el diseño y realización de las intervenciones de mejoramientos de vivienda, cuando se requiera disminuir progresivamente la vulnerabilidad de las viviendas, cumplen con las normas de sismo-resistencia.

Que el presente decreto, al integrar lo contenido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y el Decreto 1401 de 2023, corregido por el Decreto 1580 de 2023, fortalece la labor de los profesionales de ingeniería, arquitectura y profesiones afines, brindándoles las herramientas para que bajo la competencia que les otorgó su matrícula profesional, se hagan responsables de sus diseños y construcción.

Que en el marco del proceso de reglamentación del presente decreto y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301 del Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" 2022-2026, se hace necesario estructurar una estrategia de fortalecimiento de capacidades, tanto a las entidades otorgantes del subsidio familiar como a los profesionales participantes, la cual tendrá como objetivo, establecer las condiciones para la aplicación del presente decreto, de manera que dichas entidades otorgantes puedan acudir a estos profesionales y asegurar el cumplimiento de las normas aplicables a las intervenciones a las que se refiere la norma objeto de la presente reglamentación.

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 1609 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adiciónese la Sección 5ª al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, así:

SECCIÓN 5

“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”

CONDICIONES ESPECIALES PARA LA AUTORIZACIÓN Y LA EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES QUE SEAN OBJETO DE SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN LAS MODALIDADES DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, VIVIENDA PROGRESIVA O CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO

SUBSECCIÓN 1 GENERALIDADES

Artículo 2.2.6.1.5.1.1. Objeto. La presente Sección tiene como objeto establecer las condiciones especiales para la autorización y la ejecución de las intervenciones y la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y urbanísticas que resulten aplicables en las modalidades del Subsidio Familiar de Vivienda, para mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, programas que operan a través de la asignación de subsidios, mediante soluciones individuales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026.

También aplicará 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.

Artículo 2.2.6.1.5.1.2. Ámbito de aplicación. La presente Sección es aplicable en los casos en que el Gobierno nacional sea otorgante del Subsidio Familiar de Vivienda en las modalidades 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.

Esta sección, será facultativa para las entidades territoriales y las Cajas de Compensación Familiar, que actúen como otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda para las mismas modalidades, en los términos del párrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3ª de 1992, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023.

En el caso de que las entidades territoriales y las Cajas de Compensación Familiar no apliquen la presente Sección, deberá tramitarse la licencia de construcción correspondiente o el reconocimiento de edificaciones o si se requiere disminuir la vulnerabilidad de la vivienda o su ampliación.

Parágrafo 1. En los casos de construcción en sitio propio, lo dispuesto en esta sección será aplicable cuando se requiera construir una vivienda nueva o cuando se reconozca una vivienda que se construyó sin licencia de construcción, en los términos del párrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3ª de 1992, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023.

Parágrafo 2. La aplicabilidad del presente decreto tendrá lugar en virtud del otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda, en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, por lo cual la realización de las intervenciones estará sujeta a la vigencia del subsidio.

Artículo 2.2.6.1.5.1.3. Condiciones especiales para la autorización de la ejecución de las intervenciones. Las intervenciones que sean objeto del Subsidio Familiar de Vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en

"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"

sitio propio, para la aplicación de lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, deberán dar cumplimiento a lo siguiente:

1. La entidad del Gobierno nacional, las entidades territoriales y las Cajas de Compensación Familiar, estas últimas en caso de optar por la aplicación de esta sección, en su calidad de otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, deberán asumir la responsabilidad de certificar el cumplimiento de las normas aplicables a las intervenciones a través de profesionales idóneos.
2. El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio podrá expedir la certificación y autorización señalada en el artículo 2.2.6.1.5.2.1. del presente decreto, a través de profesionales idóneos que hagan parte de su equipo de trabajo. Para el caso de las demás entidades del Sistema Nacional de Vivienda, el Ministerio desarrollará una estrategia de fortalecimiento de capacidades y de información sobre los mecanismos de implementación del presente decreto, para que, con dicha estrategia, las entidades otorgantes del subsidio familiar vivienda de acuerdo con sus condiciones presupuestales, técnicas y legales, puedan verificar el cumplimiento de las normas que apliquen para la ejecución de las intervenciones.
3. Las viviendas objeto de la aplicación del presente decreto no podrán estar ubicadas en zonas de riesgo no mitigable o zonas de protección ambiental.
4. Las viviendas objeto de las intervenciones deben corresponder a las condiciones que se estipulen en cada una de la convocatorias para la asignación de los subsidios.
5. La excepción del licenciamiento y del acto reconocimiento solo opera en virtud del otorgamiento del subsidio de mejoramiento, vivienda progresiva o construcción de vivienda nueva en sitio propio.
6. En el evento en que el subsidio familiar de vivienda sea concurrente 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 sismo-resistencia será definida por la entidad del Gobierno nacional otorgante del subsidio.

Parágrafo. Los costos de la certificación que avale la realización de las intervenciones serán asumidos proporcionalmente por las entidades otorgantes del subsidio; así como el costo asociado a los profesionales que se requieran para su expedición. En caso de concurrencia del subsidio entre la Nación y las entidades territoriales, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá la materia mediante resolución.

En caso de concurrencia entre entidades territoriales, certificará la de mayor cobertura territorial. La misma regla se aplicará cuando haya concurrencia entre la entidad territorial y Caja de Compensación Familiar.

Artículo 2.2.6.1.5.1.4. Estrategia de Fortalecimiento. Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 2° del artículo anterior, en un plazo no mayor a 6 meses contados a partir de la publicación del presente decreto, 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, acorde con la normatividad que aplique para el efecto, en relación con los mecanismos de implementación del presente decreto, 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 presente sección.

"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"

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio liderará la definición de la estrategia que se implementará, en coordinación con las sociedades de ingenieros, arquitectos y profesiones afines.

El plazo de seis (6) meses mencionado en el presente artículo, no restringe la entrada en vigor de la presente Sección. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá dar aplicación inmediata, acorde con lo señalado en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.5.1.3. de este decreto. Una vez surtida la estrategia de fortalecimiento, se dará aplicación por parte de las demás entidades de que forman parte del Sistema Nacional de Vivienda.

SUBSECCIÓN 2

DOCUMENTO QUE CERTIFICA EL CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN 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 denominará 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 1992, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023.

Artículo 2.2.6.1.5.2.2. Información que debe contener la carta de responsabilidad. El formato y condiciones especiales que deberá contener la carta de responsabilidad, será definido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de la estrategia de fortalecimiento de capacidades a las entidades otorgantes del subsidio y a los profesionales, indicada en el artículo 2.2.6.1.5.1.4. del presente decreto.

Artículo 2.2.6.1.5.2.3. Remisión a las autoridades municipales. La entidad a cuyo cargo se encuentre la expedición de la carta de responsabilidad, deberá remitir a la autoridad municipal competente que lleva el archivo de las licencias urbanísticas y el expediente urbano, y a la autoridad de control urbano, dicho documento, junto con la información señalada en el artículo 2.2.6.1.5.2.2. que certifica las obras de mejoramiento, construcción en sitio propio o vivienda progresiva, para que tenga conocimiento de la realización de las intervenciones.

Con dicho documento deberán anexarse los planos del proyecto, el análisis y los demás documentos técnicos que lo fundamentan, conforme lo determinado en la estrategia de fortalecimiento, a fin de garantizar el cumplimiento de las normas aplicables.

"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"

Parágrafo 1. La remisión del documento que certifica las intervenciones y sus anexos no constituye una solicitud de una licencia urbanística, por lo cual no resultarán aplicables las normas establecidas para estas licencias en el presente decreto.

Artículo 2.2.6.1.5.2.4. 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, acorde con la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la que se informe a terceros sobre la iniciación de la obra y se especifique que se realiza bajo los términos del parágrafo 6 del artículo 6 de la Ley 3ª de 1992, adicionado por el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023, para los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en las modalidades de mejoramiento de vivienda, vivienda progresiva o construcción en sitio propio, indicando las características básicas del proyecto.

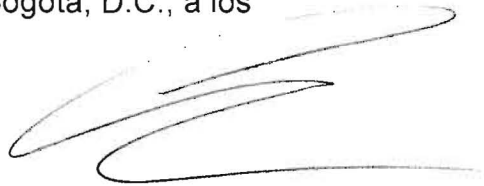
Artículo 2.2.6.1.5.2.5. Responsabilidad de las obras. Los profesionales que suscriben los planos, memorias, cálculos, estudios de suelos y demás documentos técnicos a partir de los cuales se ejecutan las intervenciones y que hacen parte del proceso constructivo, se harán responsables de su contenido y estarán sometidos al régimen de responsabilidades establecido para cada profesión o actividad; en igual sentido, aplica para los profesionales encargados de la construcción y/o supervisión técnica de la obra.

Artículo 2. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, adiciona la sección 5 al Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

4 NOV 2025

Dado en Bogotá, D.C., a los



LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,



HELGA MARÍA RIVAS ARDILA