

MINISTERIO DE VIVIENDA,
CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETOS

DECRETO NÚMERO 0771 DE 2026

(julio 16)

por el cual se adiciona el Título 14 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en relación con la Vivienda Progresiva.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y el artículo 51 de la misma, en desarrollo de las Leyes 1523 de 2012, 2079 de 2021 y el artículo 301 de la Ley 2294 de 2023,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1º de la Constitución Política consagra que Colombia es un Estado social de derecho, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

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

Que la Corte Constitucional, mediante sentencia T 393 de 2025, ha interpretado este derecho como fundamental y ha enfatizado que su cumplimiento se rige por el principio de progresividad, lo cual implica la obligación de reconocer y garantizar a todas las personas un nivel de vivienda adecuado y una mejora continua en sus condiciones de existencia.

Que de acuerdo con la sentencia T 423 de 2023 de la Corte Constitucional, “el principio de progresividad (...) implica que “la eficacia y cobertura de las dimensiones prestacionales de los derechos constitucionales debe ampliarse de manera gradual y de acuerdo con la capacidad económica e institucional del Estado en cada momento histórico”, por lo que con el fin de tomar medidas oportunas. para la realización del derecho a la vivienda, el Estado puede ampliar gradualmente la cobertura de la vivienda, y plantear soluciones flexibles y adaptativas como la vivienda progresiva a través de medidas normativas, administrativas y económicas orientadas a facilitar el acceso progresivo a la vivienda a los hogares de menores ingresos.

Que a la luz del artículo 11 numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC) aprobado por medio de la Ley 74 de 1968, el cual d acuerdo con el artículo 93 de la Constitución Política hace parte del bloque de constitucionalidad indica que “toda persona tiene derecho “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”.

Que el “derecho a una vivienda adecuada”, en Colombia, incorpora al ordenamiento jurídico colombiano las interpretaciones autorizadas del PIDESC, entre las que se encuentra la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas la cual indica que son parte integral del “derecho a una vivienda adecuada”, la (i) seguridad jurídica de la tenencia, (ii) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, (iii) asequibilidad, (iv) habitabilidad, (v) accesibilidad, (vi) lugar y (vii) adecuación cultural.

Que la Ley 3 de 1991 creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y estableció el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal destinado a facilitar la obtención de soluciones habitacionales para hogares de menores ingresos.

Que la Ley 388 de 1997 establece en el artículo 10 que “En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes”. Que, así mismo, esta ley establece en el artículo 13 que, dentro del componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial, se debe incluir “la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, (...) así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes”.

Que la Ley 2079 de 2021 reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza multidimensional y de dignificación de los colombianos, mediante un enfoque integral que articula la vivienda con su entorno, los servicios públicos y los equipamientos colectivos.

Que el artículo 33 de la mencionada ley señaló que “El Gobierno nacional determinará los proyectos y acciones necesarios que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de

Capacitación y Reincorporación (ETCR), los cuales podrán ser ejecutados de manera directa o indirecta a través de cualquier modalidad contractual. Igualmente se estableció que “el Gobierno nacional impulsará proyectos individuales o colectivos de vivienda y usos complementarios para las personas reincorporadas que permanezcan activas dentro de la ruta de reincorporación de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), ubicadas en todo el territorio nacional”, y que “Los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios en donde se localicen los antiguos Espacios territoriales de capacitación y reincorporación, en ningún caso serán oponibles a la ejecución de los proyectos antes mencionados” para lo cual, “El Gobierno nacional informará a los municipios la decisión sobre la ejecución de estos proyectos, y deberá entregarles la información pertinente, la cual incluirá las normas urbanísticas básicas para la consolidación de los antiguos ETCR, con el fin de que sea tenida en cuenta en el proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios”.

Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio viene adoptando normas urbanísticas para la construcción de los proyectos de vivienda y usos complementarios, en los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) en el marco del Capítulo 3 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, reglamentario del artículo 33 de la Ley 2079 de 2021, como medida para atender a la población en proceso de reincorporación que habita estos ETCR en alojamientos o viviendas temporales que les fueron entregadas con la dejación de armas en el año 2016 y siguientes.

Que de acuerdo con el artículo 2.3.2.7.2.2 del Decreto número 1048 de 2024 del Sector Presidencia, “una vez los ETCR se hayan consolidado, (...) serán reconocidos como AERC” por lo que se requiere dotar de una visión amplia a estas áreas. Que en el mismo sentido, de acuerdo con el Decreto en mención “las personas en proceso de reincorporación han optado por llevar a cabo sus procesos de reincorporación de manera colectiva en lugares distintos a los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR), lo cual constituye una muestra del proceso mismo de reincorporación a la sociedad de los exintegrantes de las entonces FARC-EP, que se acogieron al Acuerdo Final de Paz, que demanda de todas las instituciones del Estado, la implementación de estrategias de política pública que se ajusten a la nueva geografía de la reincorporación para orientarlas a brindar garantías políticas, sociales y económicas incluida la garantía de derecho a vivienda a través de soluciones de vivienda de carácter temporal o permanente en aquellos espacios donde se requieran, que les permita tener una vida digna en las diferentes regiones del país donde han decidido establecerse”.

Que en ese sentido, el Decreto en cuestión establece en el artículo 2.3.2.7.1.3 que “los diferentes actores que intervienen en el proceso de reincorporación, promoverán de manera coordinada las gestiones que correspondan para la realización de manera gradual y sujeto a la disponibilidad presupuestal de las obras básicas de adecuación o la construcción de las soluciones de vivienda de carácter temporal, en aquellas Áreas Especiales de Reincorporación Colectiva a que haya lugar, de acuerdo con los criterios que establezca la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), mientras las personas en proceso de reincorporación y sus familias que hacen parte de los procesos colectivos de reincorporación reconocidos, pueden acceder a las soluciones de vivienda de carácter permanente, en las condiciones de los programas que para el efecto tiene el Gobierno nacional”.

Que la Ley 2272 de 2022, que define la Política de Paz del Estado, estableció en el artículo 5 que modificó el artículo 8º de la Ley 1941 de 2018, el parágrafo 7, indicando que “Los acuerdos, acuerdos parciales y protocolos que se pacten en el marco de los diálogos y negociaciones de paz del Gobierno nacional con grupos armados al margen de la ley, que tengan por propósito la consecución y la consolidación de la paz, constituyen una política pública de Estado, por tanto, es deber de las autoridades garantizar los mecanismos e instrumentos a su alcance tendientes a su cumplimiento”.

Que de acuerdo con el artículo 81 de la Ley 1523 de 2012, “El Gobierno nacional podrá promover, ejecutar y financiar proyectos de desarrollo urbano en los que se definan, de común acuerdo con las autoridades de planeación de los municipios y distritos en el ámbito de sus respectivas competencias, el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de operaciones urbanas que garanticen la habilitación de suelo para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la declaratoria de situación de desastre”.

Que en el marco de las declaratorias de desastre o calamidad pública, conforme a lo previsto en los artículos 65, 73 y 81 de la citada ley, las autoridades territoriales podrán adoptar medidas especiales orientadas a garantizar el retorno a condiciones de normalidad, incluyendo la reubicación de asentamientos, la habilitación de suelo seguro y la ejecución de proyectos de desarrollo urbano, para lo cual se requiere contar con mecanismos que permitan la toma de decisiones oportunas y progresivas, con base en la información disponible, y que como parte de esto se han construido alojamientos temporales o inversiones en vivienda realizadas por las entidades que participan del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres para atender a la población.

Que en aplicación del principio de precaución consagrado en la Ley 1523 de 2012, la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a

prevenir o mitigar la situación de riesgo; en consecuencia, en escenarios de declaratorias de emergencia o calamidad pública, las decisiones no podrán supeditarse exclusivamente a la culminación de procesos técnicos secuenciales y exhaustivos, cuando exista información suficiente que permita inferir condiciones de amenaza y riesgo, debiendo priorizarse el uso oportuno de la información disponible para la implementación de soluciones seguras bajo condiciones de incertidumbre.

Que, en tal sentido, resulta procedente promover esquemas de intervención progresiva que permitan, de manera paralela a la profundización de los estudios técnicos requeridos, implementar medidas de reducción del riesgo y alternativas de reasentamiento, tanto *in situ* como en nuevos emplazamientos, orientadas a la estabilización territorial y la protección efectiva de la población.

Que el Gobierno nacional ha adoptado herramientas normativas y administrativas excepcionales, lo cual da cuenta de la constante necesidad de responder de manera ágil y eficaz a dichas situaciones, como es el caso de los Decretos números 1372 de 2024, *por el cual se declara una Situación de Desastre Nacional*, el Decreto número 0150 de 2026, *por el cual se declara el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en parte del territorio nacional*, y los Decretos números 0215 de 2026 en materia de vivienda y hábitat y el Decreto 228 de 2026 de agua y saneamiento básico que son muestra de que cada vez es más recurrente que se presenten eventos de carácter extraordinario, imprevisible y de rápida intensificación que requieren respuestas inmediatas de vivienda.

Que una muestra de la alta vulnerabilidad social, económica y ambiental de Colombia fue el balance de pérdidas cercanas a los 11.2 billones de pesos, 3.2 millones de personas afectadas y el 82% de los daños estimados en los sectores de vivienda e infraestructura, que dejó el fenómeno de La Niña 2010-2011, según el estudio de “Valoración de daños y pérdidas, Ola invernal en Colombia” desarrollado por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Que recientemente, en diversas situaciones o eventos se han ocasionado inundaciones, desbordamientos de cuerpos de agua, movimientos en masa y anegaciones prolongadas, con afectaciones estructurales y no estructurales en asentamientos urbanos, rurales y dispersos, comprometiendo la seguridad física de la población y la estabilidad de las viviendas, que dan cuenta de la necesidad de acciones rápidas desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que de acuerdo con la Ley 1931 de 2018, los Planes Integrales de Gestión del Cambio Climático Sectoriales, son los instrumentos a través de los cuales cada Ministerio identifica, evalúa y orienta la incorporación de medidas de mitigación de gases efecto invernadero y adaptación al cambio climático en las políticas y regulaciones del respectivo sector. Que el Plan Integral de Gestión de Cambio Climático (PIGCC) del Sector Vivienda, adoptado por medio de la Resolución número 0431 de 2020 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, identificó una *“ausencia de medidas de adaptación ante el cambio climático que permitan el fortalecimiento de los procesos de planeación territorial y el diseño y construcción de edificaciones que puedan ser implementadas”*. Que con el fin de avanzar en programas integrales para el reasentamiento de hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, como parte de la línea estratégica de recuperación de áreas liberadas que plantea el PIGGC Vivienda, y las herramientas jurídicas y técnicas para la liberación y protección de áreas con condición de alto riesgo no mitigable, el Gobierno nacional viene trabajando en el ordenamiento territorial en torno al agua, tal y como se observa en el ajuste del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 32 de la Ley 2294 de 2023 y que incluye como determinante ambiental *“d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático”*.

Que, mediante este modelo de desarrollo, se busca replantear las dinámicas de ocupación del territorio a través de: la gobernanza mediante un régimen de prevalencia de las determinantes territoriales de protección de la biodiversidad y de la gestión integral del riesgo, y la gestión integral del hábitat como instrumento transversal, que supera la planificación sectorial del ambiente y la planificación del territorio, por medio de la coordinación institucional para su ocupación y desarrollo, en los términos establecidos mediante el documento de “Ordenamiento Territorial en Torno al Agua” del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio del año 2024.

Que los territorios indígenas considerados como entidades territoriales en los términos del artículo 286 de la Constitución Política gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y de acuerdo con el artículo 330 de la misma, están sujetos al gobierno de sus consejos, conformados y reglamentados según los usos y costumbres de sus comunidades tal y como lo expresó en la sentencia T 372 de 2021 la Corte Constitucional. Que, en ese sentido, el Decreto 488 de 2025 estableció que en *“desarrollo de los derechos a la autonomía y libre determinación se reconoce la decisión autónoma de los Pueblos Indígenas de ponerse en funcionamiento como Territorios Indígenas”*. Que así mismo el Decreto número 1953 de 2014 los *“planes de vida o sus equivalentes son el principio rector de los procesos de planeación y administración de las competencias y funciones públicas”*, entre las que se encuentra *“Velar por el adecuado ordenamiento, uso, manejo*

y ejercicio de la propiedad colectiva del territorio de acuerdo a sus cosmovisiones, dentro del marco de la Constitución Política y de la ley”.

Que, en la Sentencia T 025 de 2004, la Corte Constitucional declaró la existencia de un estado de cosas inconstitucional en relación con la población en situación de desplazamiento forzado, evidenciando la persistencia de fallas estructurales en la respuesta institucional para la garantía de sus derechos fundamentales, entre ellos el acceso a vivienda digna, lo cual implica que las intervenciones en hábitat y vivienda deben diseñarse e implementarse considerando las características sociales, culturales y territoriales de la población beneficiaria.

Que, en ese sentido, mediante el Auto número 004 de 2009, la Corte definió medidas de especial protección de pueblos indígenas en riesgo de exterminio físico y cultural, indicando la importancia de respetar las formas propias de ocupación del territorio, las tipologías de vivienda, los sistemas constructivos tradicionales y las dinámicas comunitarias, y evitando intervenciones que generen desestructuración social o pérdida de identidad cultural. Que, así mismo, mediante el Auto 005, estableció que para evitar la afectación territorial y cultural de comunidades afrodescendientes las intervenciones en hábitat y vivienda deben garantizar la integridad de los territorios colectivos, la continuidad de las prácticas socioculturales y la articulación con las formas de organización y producción propias.

Que, de acuerdo con el Artículo 2.2.6.5.8.7 del Decreto número 1084 de 2015, *“la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación de las Víctimas desarrollará esquemas especiales de acompañamiento para atender de manera prioritaria aspectos relacionados con vivienda (...) a los hogares en proceso de retorno o reubicación individuales o colectivos en zonas rurales y urbanas”*, a través de lo que se conoce como los Planes de retorno y reubicación, por medio de los cuales se pueden atender las necesidades de vivienda.

Que el Plan Nacional de Desarrollo vigente, Ley 2294 de 2023, establece como prioridad la reducción del déficit habitacional a través de enfoques diferenciales y territoriales que involucren a las comunidades organizadas en la gestión de su propio hábitat, desde el concepto de hábitat integral, articulando acciones en materia de vivienda, agua potable, saneamiento básico, equipamientos, espacio público y construcción sostenible para promover la equidad socioespacial y ambiental con participación ciudadana.

Que el artículo 301 de dicha adicionó el parágrafo 6° al artículo 6° de la Ley 3 de 1991 así:

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

Que, cuando las soluciones de vivienda progresiva incorporen recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, su implementación deberá articularse con las modalidades, requisitos, condiciones de asignación, disponibilidad presupuestal, reglas de aplicación, seguimiento y legalización previstas en la normativa vigente y en los instrumentos operativos correspondientes, de manera que se garantice la trazabilidad de los recursos, la adecuada verificación de las intervenciones y la coherencia con el régimen aplicable a cada programa o modalidad.

Que en consideración de que la afectación grave de hogares localizados en zonas urbanas y rurales dispersas, centros poblados y territorios étnicos en los escenarios de crisis climática, ha generado una demanda súbita e imprevista de soluciones de vivienda y hábitat, la cual supera la capacidad de los instrumentos ordinarios de política pública diseñados para contextos de normalidad institucional, es necesario plantear alternativas que a través de intervenciones inmediatas, brinden soluciones para la población afectada, como la vivienda progresiva.

Que en los distintos escenarios de emergencia por desastres, estados de conmoción, estados de emergencia económica, social y ecológica, de atención a población víctima y en población en proceso de reincorporación o reintegración de distintos grupos armados, que requieren soluciones inmediatas de vivienda, se construyen alojamientos temporales y se realizan inversiones en vivienda por las entidades que participan del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, que permanecen en el tiempo más de lo planeado, por lo que desde el principio de la eficiencia del gasto público, es necesaria la optimización de los recursos del Estado para alcanzar los mejores resultados posibles con el menor costo, que permita la articulación entre esta primera respuesta estatal y la política de vivienda, lo cual amerita una reglamentación integral que aborde estas temáticas desde el principio de progresividad de la vivienda.

Que, de conformidad con lo previsto en los artículos 3° y 8° de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto número 1081 de 2015,

Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República, este decreto fue publicado en la plataforma SUCOP (Sistema Único de Consulta Pública), para observaciones y comentarios de la ciudadanía y grupos de interés.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el Título 14 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, así:

TÍTULO 14
VIVIENDA PROGRESIVA
CAPÍTULO 1
Generalidades

Artículo 2.1.14.1.1. Objeto. El presente título tiene por objeto reglamentar los lineamientos y las condiciones especiales para la formulación, diseño, autorización, desarrollo implementación y legalización de la vivienda progresiva, como modalidad transversal a los programas existentes en la oferta institucional del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y de las entidades del Gobierno nacional, las condiciones de operación de la vivienda, posibilitando una respuesta oportuna de soluciones habitacionales en el marco de situaciones de emergencia y las demás definidas en el ámbito de aplicación.

Artículo 2.1.14.1.2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente título se aplicarán cuando se desarrolle la vivienda progresiva con participación del Gobierno nacional y las Entidades Territoriales, en suelo urbano, de expansión urbana y rural, cuando se incorporen recursos del Subsidio Familiar de Vivienda o demás formas de financiación que resulten aplicables en materia de vivienda y desarrollo territorial, para atender las condiciones especiales asociadas a:

- a) Reasentamientos en el marco de una Declaratoria de Desastre y Calamidad Pública,
- b) Reasentamientos en el marco de una Declaratoria de estados de Conmoción Interior y de Emergencia Económica, Social y Ecológica,
- c) Reasentamientos en el marco de las medidas de adaptación al cambio climático para reducir la vulnerabilidad y aumentar la resiliencia ante eventos extremos,
- d) Planes de retorno y reubicación para la atención a la población víctima del conflicto armado en el marco de la Ley 1448 de 2011 y la Ley 2421 de 2024,
- e) Para la atención de la población destinataria de medidas derivadas de los Acuerdos o diálogos de paz, incluida la población en proceso de reincorporación.

Parágrafo 1°. Se reconocerán como vivienda progresiva, las inversiones en vivienda realizadas por las entidades que participan del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, siempre que cumpla con los lineamientos y las disposiciones del presente título.

Parágrafo 2°. La aplicación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda deberá sujetarse a las modalidades, requisitos, condiciones de asignación, disponibilidad presupuestal, reglas de aplicación y legalización previstas en la normatividad vigente o aquella que la modifique, complemente o sustituya.

CAPÍTULO 2
Alcance y Operación

Artículo 2.1.14.2.1 Alcance de la vivienda progresiva. El Gobierno nacional y las Entidades Territoriales podrán ejecutar la vivienda progresiva en suelo urbano, de expansión urbana y rural, de manera individual o nucleada, a través de los programas, sus modalidades de operación y los subsidios existentes, de acuerdo con las condiciones y requisitos previstas para cada uno en la normatividad vigente o aquella que la modifique, complemente o sustituya.

La vivienda progresiva podrá ser intervenida a través del programa de mejoramiento de vivienda, siempre que la intervención se enmarque en los tipos, condiciones, requisitos y topes previstos para dicha modalidad. El hábitat progresivo podrá ser intervenido por medio de los programas como Barrios de Paz o mejoramiento integral de barrios.

El Gobierno nacional y las Entidades Territoriales deberán verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos, para la ejecución de la vivienda progresiva:

- a) Se den las condiciones del artículo 2.1.14.1.2
- b) La identificación de la población potencialmente beneficiaria, sus necesidades de hábitat y vivienda progresiva y los componentes de vivienda diferencial a que haya lugar.
- c) El predio objeto de la intervención deberá contar con título de propiedad, posesión o ser susceptible de titulación, de manera que pueda ser entregada a los hogares a través de los instrumentos legales correspondientes.
- d) Que se trate de predios con disponibilidad de agua apta para el consumo humano o con la posibilidad de construir sistemas de acceso al agua para consumo humano y saneamiento básico a través de esquemas diferenciales y/o convencionales bajo la modalidad de prestación de servicios públicos o gestión comunitaria del agua.

- e) Que se trate de predios ubicados en zonas seguras o donde sea posible la implementación de medidas iniciales factibles de gestión de riesgo.
- f) Que se trate de predios con posibilidad de destinar suelo para la posterior construcción de vías, espacio público y equipamientos, o demás condiciones requeridas para la implementación, por etapas, de las obras de urbanismo, en el caso de los proyectos de vivienda nucleada o de reasentamiento, acorde a lo establecido en la normatividad vigente.

Parágrafo 1°. La vivienda progresiva podrá ser construida a través de un subsidio único, ejecutado en una primera fase orientada al desarrollo de la unidad básica habitacional, y una segunda fase destinada a la ampliación o consolidación de la solución habitacional. Se establecerán las condiciones del desembolso para cada una de las fases en el marco de la convocatoria o resolución de asignación de subsidios correspondiente. Para efectos de la ejecución por fases, la unidad básica habitacional podrá constituir un hito o producto verificable de la primera fase, susceptible de reconocimiento, certificación y diseño parcial, conforme a las condiciones que se establecen en dichos instrumentos.

Parágrafo 2°. La vivienda progresiva podrá ser intervenida a través del programa de autogestión, de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, siempre que la unidad básica habitacional no haya sido construida con recursos del subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo 3°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptará en los siguientes 12 meses a la entrada en vigencia del presente título, el Manual Operativo para el funcionamiento de la vivienda progresiva.

Artículo 2.1.14.2.2. Condiciones especiales para la ejecución de la vivienda progresiva. El Gobierno nacional y las Entidades Territoriales, en el ámbito de sus competencias, deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) La norma urbanística conforme al marco normativo vigente.
- b) En el marco de las disposiciones de los decretos de Declaratoria de Desastre y Calamidad Pública, de Declaratoria de Estado de Conmoción Interior o de Emergencia Económica, Social y Ecológica, la norma urbanística aplicable será la que resulte del proceso de modificación excepcional, en los términos que determinen los Decretos de declaratoria de la Emergencia. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio apoyará con la correspondiente Asistencia Técnica Integral que permita la formulación y aprobación eficiente de las intervenciones de vivienda progresiva.
- c) En el caso de los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación la norma urbanística aplicable es la definida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 2079 de 2021 y el artículo 2.2.2.3 y siguientes del presente Decreto, así como las normas que lo modifiquen o lo sustituyan. Para la implementación de las Áreas Especiales de Reincorporación Colectiva (AERC), el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá adoptar la norma urbanística para las intervenciones en dichas AERC.
- d) Deberán contar con la autorización de las autoridades tradicionales indígenas, los consejos comunitarios de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales o palenqueras, para la construcción de vivienda progresiva en los territorios indígenas y/o colectivos, en cualquiera de los casos definidos en el ámbito de aplicación. Dicha autorización no supe el requisito de consulta previa, en caso de que sea procedente conforme a la normatividad vigente.
- e) En el caso de los territorios indígenas entendidos como entidades territoriales en los términos del artículo 286 de la Constitución Política, la norma aplicable será la correspondiente a los “Planes de Vida o sus equivalentes” de acuerdo con el Decreto 1953 de 2014 y aquellos que pongan en funcionamiento a los territorios indígenas. La vivienda progresiva deberá considerar las formas propias de ocupación del territorio, las tipologías de vivienda, los sistemas constructivos tradicionales y formas de producción propias, y las dinámicas comunitarias y prácticas socioculturales, evitando intervenciones que generen la desestructuración social o pérdida de identidad cultural en el caso de pueblos indígenas, comunidades afrodescendientes, negras, raizales y palenqueras, y acorde con el Capítulo 4 del Título 2 de Hábitat y Vivienda Diferencial del Decreto 1077 de 2015. Para esto se deberán adelantar los trámites correspondientes de conformidad con la normativa vigente y aplicable, previo a las intervenciones enmarcadas en la vivienda progresiva.
- f) Se incluyen los esquemas diferenciales y convencionales para el acceso y saneamiento del agua, en los términos definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo. No se requerirá licencia urbanística de construcción para la ejecución de las intervenciones de vivienda progresiva, acorde a los lineamientos que se definan en el Manual Operativo o el instrumento que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio disponga para tal fin.

Artículo 2.1.14.2.3. Identificación de la población potencialmente beneficiaria a través del modelo de gobernanza y articulación territorial. El Gobierno nacional y las

Entidades Territoriales deberán realizar la identificación de la población potencialmente beneficiaria. En los casos definidos en el ámbito de aplicación, este proceso deberá adelantarse en conjunto con las entidades competentes.

Hasta, tanto sea adoptado el Manual Operativo, se deberán seguir los siguientes pasos en relación con la identificación de la población beneficiaria:

- Identificación de la población potencialmente beneficiaria en conjunto con la entidad nacional y territorial competente.
- Identificación de las organizaciones comunitarias y territoriales con las que se vaya a trabajar en el desarrollo de la vivienda progresiva.
- La consecución del consentimiento informado de la población potencialmente beneficiaria o de los hogares identificados, asumiendo el carácter progresivo de la vivienda y la construcción social del hábitat.

Parágrafo 1°. La identificación de la población potencialmente beneficiaria y la obtención del consentimiento informado no constituyen una asignación del Subsidio Familiar de Vivienda ni reconocimiento automático de la calidad de beneficiario. Cuando se incorporen recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, la asignación estará sujeta al cumplimiento de los requisitos, verificaciones, disponibilidad presupuestal y acto administrativo correspondiente.

Parágrafo 2°. La identificación de la población deberá realizarse tomando como base el Registro Único de Damnificados, el Registro Único de Desplazamiento Ambiental, el Registro Único de Víctimas, el Registro Nacional de Reincorporación, o aquel que corresponda de acuerdo con la normatividad vigente según el ámbito de aplicación.

Artículo 2.1.14.2.4. Lineamientos para la construcción social del hábitat para la vivienda progresiva. El Gobierno nacional y las Entidades Territoriales, en el ámbito de sus competencias, deberán adoptar las medidas necesarias para la construcción social del hábitat para la vivienda progresiva, reconociendo que la gestión territorial es un proceso dinámico, y deberán realizar un diagnóstico o lectura territorial que permita priorizar las decisiones de reubicación y construcción de la vivienda progresiva, con base en procesos de concertación y gobernanza colaborativa, donde cada institución, organización y persona asuma un papel en la transformación progresiva del territorio.

Hasta tanto sea adoptado el Manual Operativo, en la etapa inicial, para la construcción social del hábitat para la vivienda progresiva se deberá incluir en el marco de la intervención:

- La identificación de las formas de gobernanza comunitaria existentes en el territorio con quienes se realizará el diagnóstico o lectura territorial y se definirá, de acuerdo con las necesidades comunitarias, la priorización en las intervenciones habitacionales con una lógica de planificación de largo plazo.
- La planeación y la promoción de las gestiones necesarias para la consolidación de la vivienda, el urbanismo y el hábitat integral, en el marco de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 3 de 1991.
- La estructuración de las distintas intervenciones bajo un rigor técnico escalonado, temporalidad definida y debida diligencia para que los reasentamientos sean resilientes, seguros y permanentemente integrados a su entorno.
- La implementación de un Sistema de Monitoreo Comunitario del Riesgo, teniendo en cuenta los lineamientos del artículo 2.1.14.2.8. Dicho sistema no reemplazará los Estudios Técnicos de Amenaza necesarios para la revisión general de los Planes de Ordenamiento Territorial, sin embargo, servirá para observar, medir y alertar sobre peligros naturales, ambientales o sociales en el entorno.

Artículo 2.1.14.2.5. Lineamientos para las intervenciones relacionadas con el desarrollo de espacio público, infraestructura y dotación de espacios colectivos para la vivienda progresiva en el caso de intervenciones nucleadas. El Gobierno nacional y las Entidades Territoriales deberán seguir los lineamientos definidos por el Manual Operativo que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para este fin.

Hasta tanto sea adoptado el Manual Operativo, en la etapa inicial en el caso de reasentamiento o viviendas nucleadas, estas intervenciones para la vivienda progresiva deberán incluir:

- La localización y delimitación del área en predios aptos para la titulación y construcción de vivienda.
- El cumplimiento de las condiciones del artículo 2.1.14.2.2
- El planteamiento urbanístico general conforme con el marco normativo vigente.
- La accesibilidad al predio.
- Las obras de adecuación del suelo.
- La disponibilidad de agua apta para el consumo humano o con la posibilidad de construir sistemas de acceso al agua para consumo humano y saneamiento básico a través de esquemas diferenciales y/o convencionales bajo la modalidad de prestación de servicios públicos o gestión comunitaria del agua.
- Las medidas iniciales de manejo de riesgo.

- La previsión de áreas para la construcción de espacio público y equipamientos comunitarios.

Parágrafo 1°. La consolidación progresiva del urbanismo deberá articularse con la oferta institucional y otras formas de concurrencia pública, privada, comunitaria o de cooperación, para el desarrollo y entrega de equipamientos y espacio público.

Parágrafo 2°. Se deberán considerar dentro de los lineamientos de formulación e implementación del urbanismo progresivo, las necesidades de destinación de áreas productivas y complementarias a la vivienda.

Artículo 2.1.14.2.6. Lineamientos de formulación e implementación de la vivienda progresiva. El Gobierno nacional y las Entidades Territoriales deberán seguir los lineamientos definidos por el Manual Operativo que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para este fin.

Hasta tanto sea adoptado el Manual Operativo, la vivienda progresiva deberá:

- Ser diseñada desde el inicio para soportar no solo la etapa actual, sino también las cargas totales y condiciones técnicas de las ampliaciones proyectadas.
- Ser diseñada favoreciendo la resiliencia ante eventos climáticos extremos, la relación con el entorno y la utilización de materiales alternativos de construcción.
- Contener una unidad básica habitacional entendida como una unidad habitable, salubre, segura y funcional, que deberá garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad, seguridad y funcionalidad.
- Incluir baños y cocinas individuales.
- Cumplir con las normas técnicas y de construcción en los términos definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del presente decreto.
- Ser diseñada y construida acorde a las condiciones físicas, sociales y culturales del territorio bajo los lineamientos del Capítulo 4 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del presente Decreto, sobre Vivienda y hábitat diferencial.

Parágrafo 1°. Los lineamientos para la articulación entre la vivienda progresiva, con las modalidades y los programas de vivienda y hábitat de la oferta institucional deberán ser desarrollados en el Manual Operativo que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 2°. La entidad otorgante del subsidio deberá entregar a los hogares beneficiarios los diseños, planos y documentos técnicos, incluido el esquema técnico de crecimiento o consolidación progresiva de la vivienda, sin perjuicio de que las etapas posteriores deban contar con la autorización, certificación o verificación técnica que resulte aplicable según la fuente de financiación.

Parágrafo 3°. La entidad operadora del subsidio de vivienda de interés prioritario rural en el marco de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 9 del Decreto Ley 890 de 2017, entregará a los hogares beneficiarios los diseños correspondientes de las soluciones de vivienda, como parte del diálogo para la definición y apropiación de las tipologías y parámetros dispuestos en el Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Rural o aquel que lo modifique o sustituya. No obstante, en el desarrollo de la unidad básica habitable, la vivienda se podrá limitar a lo descrito en el presente artículo.

Parágrafo 4°. Las normas de construcción deberán considerarse bajo los lineamientos del Capítulo 4 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del presente Decreto sobre Vivienda y hábitat diferencial, reconociendo los sistemas constructivos tradicionales no homologados, pero susceptibles de ser reforzados y mejorados en intervenciones posteriores.

Parágrafo 5°. Se deberán considerar dentro de los lineamientos de formulación e implementación de la vivienda, las necesidades de destinación de áreas productivas en la vivienda.

Artículo 2.1.14.2.7. Legalización y titulación de las Áreas Especiales de Reincorporación Colectiva (AERC) como intervenciones de vivienda progresiva. Las soluciones de vivienda de carácter temporal construidas en el marco de las Áreas Especiales de Reincorporación Colectiva (AERC) del Decreto número 1048 de 2024, podrán considerarse como intervenciones de vivienda progresiva. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos del presente título y adoptar una norma urbanística, en los términos del artículo 2.2.2.3.1 y siguientes del presente decreto para la consolidación de dichas áreas.

Parágrafo 1°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y otras entidades del Gobierno nacional deberán identificar mecanismos de financiación, generar lineamientos para una ejecución ágil y rápida, y podrán destinar recursos para la elaboración de los estudios técnicos necesarios que permitan la adopción de estas normas urbanísticas. Estos aspectos deberán estar incorporados en el Manual Operativo.

Parágrafo 2°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio apoyará el proceso de consolidación de las Áreas Especiales de Reincorporación Colectiva (AERC) a través de los programas de legalización y titulación, sin perjuicio de la participación de otras entidades del Gobierno nacional o del orden territorial.

Parágrafo 3°. En caso de ser requerido, se podrá acordar con las Corporaciones Autónomas Regionales, posibles formas de compatibilizar la construcción de vivienda

progresiva con las determinantes ambientales del territorio, de conformidad con la normativa vigente y aplicable.

Parágrafo 4°. Los Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación del Decreto número 1048 de 2024, también podrán ser reconocidos como intervenciones de vivienda progresiva, en los términos del presente título.

Artículo 2.1.14.2.8. Identificación de alternativas subsidiarias para el conocimiento y la reducción del riesgo. El Gobierno nacional y las Entidades Territoriales, en aplicación de los principios de concurrencia, gradualidad, proporcionalidad y precaución establecidos en la Ley 1523 de 2012 y el presente Decreto, para la construcción de vivienda progresiva deberán identificar y adoptar alternativas de intervención orientadas a la reducción del riesgo, a partir de la identificación preliminar de condiciones de amenaza con base en la información técnica disponible, y conforme se establezca en el Manual Operativo.

Hasta tanto sea adoptado el Manual Operativo, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6° de la Ley 2577 de 2026, dichas alternativas priorizarán:

- a) La reubicación y reasentamiento en zonas seguras, mediante el distanciamiento de áreas con condiciones de amenaza recurrentes y de alto impacto; y
- b) La reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura existente, mediante el mejoramiento progresivo de las condiciones constructivas y funcionales de las edificaciones e infraestructura, orientado a incrementar su resiliencia y resistencia, y a disminuir su fragilidad.

Parágrafo 1°. Toda actuación de reconstrucción, reasentamiento o intervención territorial deberá evitar la generación de nuevas condiciones de riesgo o la perpetuación de las existentes, aun en aquellos casos en que no se cuente con una categorización definitiva de la condición de mitigabilidad del riesgo, en aplicación de los principios establecidos en la Ley 1523 de 2012.

Parágrafo 2°. Las medidas adoptadas deberán implementarse de manera progresiva y concurrente con la profundización de la información técnica, sin que la ausencia de caracterizaciones detalladas constituya impedimento para la adopción de acciones orientadas a la protección de la vida y la estabilización territorial.

Parágrafo 3°. Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, las autoridades competentes podrán elaborar informes técnicos y de factibilidad técnica por amenazas, a partir de análisis y evaluaciones semidetalladas de fenómenos amenazantes, que permitan identificar áreas afectadas y definir las consideraciones técnicas requeridas para la toma de decisiones estratégicas en materia de adquisición predial y emisión de orientaciones técnicas para la gestión del riesgo, sin que dichos instrumentos sustituyan los estudios para la incorporación de la gestión del riesgo de desastres en el ordenamiento territorial.

Parágrafo 4°. En los casos de pueblos indígenas, comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras y comunidades campesinas, se aplicarán las disposiciones del Capítulo 4 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del presente Decreto, de Vivienda y hábitat diferencial, en especial a lo que se refiere a que los procesos de gestión del riesgo

Artículo 2.1.14.2.9. Asistencia técnica integral para la vivienda progresiva. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco de sus competencias y disponibilidad institucional, podrá proveer asistencia técnica integral para la consolidación de la vivienda progresiva, a través de guías, manuales y acompañamiento profesional, incluidos lineamientos para que:

- a) Las ampliaciones ejecutadas posteriormente en la vivienda sigan las normas antisísmicas y demás reglamentaciones técnicas aplicables;
- b) La ejecución de las etapas posteriores del urbanismo, incluida la construcción de los equipamientos colectivos y el espacio público, se realice de acuerdo con las formas de gobernanza territorial, permitiendo el desarrollo comunitario y el fortalecimiento de las dinámicas sociales para la consolidación del hábitat integral, bajo principios de corresponsabilidad, colaboración y sostenibilidad.

Artículo 2.1.14.2.10. Titulación de la vivienda progresiva. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá destinar recursos para apoyar la titulación de la vivienda progresiva y apoyar con Asistencia Técnica Integral dicho proceso.

Artículo 2.1.14.2.11. Beneficios tributarios para la ampliación de la vivienda progresiva. Las entidades territoriales podrán reglamentar exenciones tributarias para los hogares beneficiarios de la vivienda progresiva, con el fin de incentivar el ahorro familiar para la modificación o ampliación de la vivienda.

Artículo 2°. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el *Diario Oficial*, y adiciona el Título 14 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 16 de julio de 2026.

GUSTAVO PETRO URREGO

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Helga María Rivas Ardila.

DECRETO NÚMERO 0772 DE 2026

(julio 16)

por el cual se modifican los Capítulos 1, 2 y 6 del Título 2, de 'la Parte 3, del Libro 2, del Decreto número 1077 de 2015 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, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 365 de la Constitución Política dispone que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es su deber asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

Que el artículo 366 *ibidem* establece que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población constituyen finalidades sociales del Estado, siendo objetivo fundamental la solución de las necesidades insatisfechas en materia de salud, educación, saneamiento ambiental y agua potable.

Que el artículo 370 de la Carta Política prevé que corresponde al Presidente de la República señalar, con sujeción a la ley, las políticas generales de administración y control de eficiencia de los servicios públicos domiciliarlos y ejercer por medio de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarlos, el control, la inspección y vigilancia de las entidades que los presten.

Que el numeral 14.24 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 10 de la Ley 689 de 2001, define el servicio público de aseo como el servicio de recolección municipal de residuos sólidos, incluyendo las actividades complementarias de transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final.

Que la Organización de las Naciones Unidas, en la Declaración de Río de Janeiro sobre Medio Ambiente y Desarrollo (1992), estableció principios orientados al desarrollo sostenible, incluyendo la necesidad de reducir y eliminar modalidades de producción y consumo insostenibles.

Que en la Resolución 66/288 de 2012, Conferencia Río+ 20, la ONU definió, en el punto 135, la necesidad de que los Estados apoyaran “la gestión sostenible de los desechos mediante la aplicación del concepto de las ‘3 erres’ (reducción, reutilización y reciclado)”. Asimismo, en el punto 218 se estableció la importancia de contar con políticas para lograr el uso eficiente de los recursos “con miras a gestionar la mayor parte de los desechos mundiales de manera ambientalmente racional y, cuando sea posible, utilizarlos como recurso”. Por tal razón, se solicitó la elaboración y aplicación de las “políticas, estrategias, leyes y reglamentos nacionales y locales amplios sobre la gestión de los desechos”.

Que la Ley 1715 de 2014 reconoce el contenido energético de los residuos no susceptibles de reciclaje como fuente no convencional de energía renovable, promoviendo su aprovechamiento en condiciones de sostenibilidad ambiental.

Que en el año 2016 el Consejo Nacional de Política Económica y Social expidió el Documento Conpes 3874, mediante el cual se establece la Política Nacional para la Gestión Integral de Residuos Sólidos, orientada a la prevención en la generación, la minimización de la disposición final, el fortalecimiento del aprovechamiento y tratamiento, la cultura ciudadana y la transición hacia una economía circular.

Que el citado Conpes 3874 de 2016 reconoce el potencial de los residuos orgánicos para su transformación mediante procesos como el compostaje y la digestión anaeróbica, permitiendo su aprovechamiento como insumo agrícola o fuente de energía y contribuyendo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, al tiempo que identifica desafíos estructurales en la gestión de residuos sólidos, como las bajas tasas de aprovechamiento y tratamiento, la limitada separación en la fuente, la presión sobre los rellenos sanitarios, y la necesidad de fortalecer la inclusión de recicladores de oficio y la articulación institucional.

Que, en el año 2017 se expidió la Ley 1844 de 2017, *por medio de la cual se aprueba el “Acuerdo de París”*, en el marco de la cual Colombia inicialmente se comprometió en su NDC presentada ante la CMNUCC en el año 2015 a: (i) Reducir el 20% de sus emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) para 2030, teniendo como punto de partida el inventario de emisiones nacionales de 2010 y (ii) Aumentar la reducción de sus emisiones de GEI a un 30% si recibe apoyo internacional. No obstante, de acuerdo con la NDC 2.0 el Gobierno Nacional modificó esta meta, proponiéndose reducir las emisiones de GEI en un 51%.

Que, en mayo de 2018 Colombia suscribió el acuerdo de ingreso a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), cuyo objetivo es la promoción de políticas que mejoren el bienestar económico y social de las naciones que hacen parte de la organización.

Que en el año 2018 se pactó la Estrategia Nacional de Economía Circular (ENEC), la cual promueve la transformación de los modelos productivos hacia esquemas circulares, incentivando el aprovechamiento de residuos y el desarrollo de nuevos mercados de productos derivados. Particularmente, en relación con el tratamiento de residuos orgánicos biodegradables, la ENEC plantea como meta que, al año 2030, se incremente en 20% el aprovechamiento de la biomasa residual en el país.