



MEMORIA JUSTIFICATIVA

DECRETO PROVISIONAL 1720157419 de 2025

Dependencia que desarrollará el proyecto de Norma	Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED
Título del Proyecto de Decreto o Resolución:	Por medio del cual se reglamenta el subsidio distrital de vivienda, se deroga el Decreto 809 de 2024 y se dictan otras disposiciones

1. Antecedentes y razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.	<p>El Distrito de Medellín en consonancia con la política de hábitat y vivienda cuenta con el subsidio distrital de vivienda (SDV), a través del cual se buscar contribuir al ejercicio efectivo y materialización del derecho a la vivienda de aquellos habitantes que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad.</p> <p>El Concejo de Medellín, en ejercicio de sus competencias y, en desarrollo de las normas constitucionales y legales, mediante el Acuerdo 032 de 1999 creó el “Subsidio de Vivienda de Interés Social en el municipio de Medellín”. Este acuerdo fue derogado posteriormente por el artículo 10 del Acuerdo 05 de 2020 “Por medio del cual se deroga el Acuerdo 032 del 9 de agosto de 1999 y se actualiza el subsidio municipal de vivienda para una Medellín futuro y de propietarios.”</p> <p>Mediante el Acuerdo 019 de 2024, “Por medio del cual se modifica el Acuerdo 05 del 19 de julio</p>
--	--



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de 2020 y se habilitan alternativas para promover la corresponsabilidad en el acceso a soluciones de vivienda” se modificó el artículo 1 del Acuerdo 05 de 2020, suprimiendo la expresión alusiva a que el subsidio distrital de vivienda se otorga por una sola vez.

En el mismo sentido, dicho Acuerdo 019 de 2024 modificó el artículo 5 del Acuerdo 05 de 2020 acerca del grupo objetivo del subsidio distrital de vivienda (SDV), pasando de atender los hogares con ingresos iguales o inferiores a dos (2) SMMLV a hogares con ingresos hasta de cuatro (4) SMMLV, indistintamente de la modalidad del subsidio distrital de vivienda (SDV).

El Decreto 809 de 2024, “*Por medio del cual se deroga el Decreto 1053 de 2020 “por el cual se reglamenta el Acuerdo municipal 05 de 2020 sobre la administración del Subsidio Municipal de Vivienda” y se dictan otras disposiciones*”, tiene por objeto definir las condiciones para el otorgamiento del subsidio distrital de vivienda (SDV) de conformidad con cada una de sus modalidades versus los tipos de población sujetas de atención, así como las responsabilidades del administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV).

Mediante la revisión integral de la norma distrital vigente antes indicada, se evidencian yerros en cuanto a la citación de artículos, así como en los títulos del articulado, frente a los cuales es pertinente realizar los respectivos ajustes. Se procede a nombrar de manera técnica las tipologías de mejoramiento, pasando de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“clases” a “modalidades”, suprimiendo el mejoramiento en modalidad de reposición, dado que cumple las mismas condiciones que el subsidio de construcción en sitio propio.

Teniendo en cuenta las ultimas situaciones de ciudad como el evento ocurrido el pasado 10 de noviembre de 2024 en el barrio Santa Cruz comuna 4 de la ciudad de Medellín, tras la falla en una red matriz del acueducto de EPM, así como la calamidad pública declarada mediante el Decreto 363 de 2025 en el Distrito de Medellín por temporadas de lluvia, el ISVIMED ve la necesidad de estar habilitado para diseñar estrategias que permitan atender de manera inmediata dicha población afectada, por eventualidades que se presenten en el Distrito..

La decisión de permitir que la población en general pueda postularse a subsidios para la adquisición de vivienda usada en Medellín es una medida viable, necesaria y estratégicamente pertinente, especialmente en el contexto actual del Distrito, caracterizado por una muy reducida disponibilidad de suelo urbanizable para el desarrollo de vivienda de interés social. A continuación, se presentan los fundamentos de esta viabilidad:

- a. Disponibilidad de suelo para vivienda de interés social (VIS).

Medellín enfrenta una restricción estructural en cuanto a la disponibilidad de suelo apto y económicamente viable para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social (VIS). Esta limitación ha elevado los costos del suelo y



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

reducido significativamente las oportunidades para nuevos desarrollos habitacionales accesibles, haciendo que el modelo tradicional de vivienda nueva no sea suficiente para atender la demanda actual.

b. Estado de mobiliario distrital.

La modalidad de vivienda usada permite aprovechar viviendas ya construidas, muchas de las cuales se encuentran en zonas con infraestructura y servicios consolidados. Al no depender de la gestión de nuevo suelo ni de procesos largos de urbanización y ejecución de proyecto, se convierte en una solución más rápida y menos costosa para atender a los hogares que necesitan una solución habitacional.

c. Atención al déficit habitacional sin necesidad de expansión urbana.

Permitir que la población en general acceda a subsidios de vivienda usada permite atender no solo a las poblaciones vulnerables, sino también a hogares que, aunque no clasifiquen como prioritarios o en situación de calamidad pública o riesgo, no cuentan con capacidad suficiente para adquirir vivienda nueva. Esto permite dar respuesta a una demanda habitacional real sin necesidad de promover la expansión urbana ni ocupar suelo de protección o difícil urbanización.

d. Mejor ejecución presupuestal.

La baja disponibilidad de proyectos nuevos y la limitada respuesta del sector constructor ante la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

escasez de suelo pueden afectar la ejecución de los recursos asignados para subsidios. Incluir a la población en general en la modalidad de vivienda usada permite maximizar el uso de estos recursos, ampliar la cobertura del programa y dinamizar el mercado de vivienda usada.

Dado el contexto urbano de Medellín, donde la oferta de suelo para vivienda social es mínima, impulsar la vivienda usada como solución habitacional y permitir que la población en general acceda a esta modalidad es una estrategia necesaria, eficiente y coherente con la realidad territorial del Distrito.

Esta medida:

- Optimiza el uso del suelo disponible.
- Atiende el déficit habitacional con rapidez y sostenibilidad.
- Mejora la ejecución de recursos públicos.
- Amplía la cobertura y equidad en el acceso a vivienda digna.

El desembolso de manera anticipada en proyectos de vivienda nueva solamente obedece a que los constructores requieren liquidez antes de terminar la obra. El desembolso anticipado del subsidio ayuda a financiar el inicio y/o parcialmente la construcción. Esto es clave para el cierre financiero del proyecto y garantizar que se construya dentro de los plazos.

En lo referente a la modalidad de arrendamiento temporal excepcionalmente podrán acceder como población afectada por encontrarse en



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

zonas no aptas, pretendiendo a través de esta normativa reglamentar las condiciones en las cuales puedan acceder, así como las postulaciones que se realicen de manera especial para esta población, debido a que pueden ocurrir desastres de grandes magnitudes que requieran una atención prioritaria por estar ubicados en zonas no aptas.

Teniendo en cuenta el contexto, desde el escenario de los proyectos de reasentamiento por obra pública, se precisa la tipología de vivienda de interés social prioritario (VIP), toda vez que, el monto del subsidio distrital de vivienda (SDV) siempre debe estar ajustado al valor de la vivienda de interés prioritario (VIP), es decir, no puede exceder los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), de conformidad con lo expuesto Decreto 1077 de 2015, y demás normas que lo adicionen o reglamenten.

Es importante tener en cuenta que, las nociones de vivienda de interés prioritario (VIP), se priorizan porque están dirigidas a familias con menores ingresos y mayor vulnerabilidad, además, busca facilitar el acceso a la vivienda a los hogares que más lo necesitan, brindando oportunidades de mejorar su calidad de vida y contribuir al desarrollo social, ya que por lo general son familias con ingresos que no superan dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), y no tienen un gran ahorro en dinero para realizar un cierre financiero y poder acceder a su vivienda de reposición.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En lo que respecta al programa de mejoramiento de vivienda, de conformidad con las metas planteadas en el Plan de Desarrollo, se hace necesario ajustar la normativa que reglamenta dicho subsidio, dado que se presentan impedimentos de manera duplicada, así como elementos que impiden el acceso al mismo.

En ese sentido, no se suprime el alcance ni el contenido técnico de la medida, sino que se evita la duplicidad regulatoria, consolidando la normativa en un solo artículo que facilita su interpretación y aplicación por parte de las entidades territoriales, operadores y beneficiarios del programa, en armonía con el artículo 11 del Decreto 413 de 2025 el cual modifica el artículo 2.1.1.7.9 del Decreto 1077 de 2015, redefiniendo la categorización de las intervenciones en vivienda bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda.

Con esta modificación, se establece expresamente que todas las intervenciones que se financien con el subsidio familiar de vivienda en esta modalidad se clasificarán dentro del marco del mejoramiento, lo que incluye diferentes niveles de intervención técnica, funcional y estructural sobre las viviendas existentes.

Bajo este nuevo marco normativo, las acciones que anteriormente se conocían como “reposición” es decir, la reconstrucción total de una vivienda deteriorada en el mismo sitio, se entienden ahora como parte de un conjunto más amplio de intervenciones de mejoramiento, permitiendo incluso soluciones estructurales



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	<p>cuando el estado físico de la vivienda así lo requiere.</p> <p>Por lo tanto, la eliminación del subsidio de reposición establecido en el Decreto 809 de 2024 no representa un retroceso en la atención a hogares con viviendas en condiciones críticas, sino una reorganización de las modalidades establecidas dentro de dicho decreto y facilita la implementación del subsidio por parte de las entidades territoriales y los operadores del programa.</p> <p>En consideración a lo expuesto, es pertinente y procedente la derogatoria del Decreto 809 de 2024, con el fin de armonizar la normativa distrital con las nuevas disposiciones locales y nacionales, realizar los ajustes correspondientes y garantizar seguridad jurídica.</p>
2. Normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto. Deben citarse las normas donde radica la competencia, en sus respectivos artículos, literales, incisos o parágrafos.	Artículo 315 numeral 3 de la Constitución Política, artículo 4 de la Ley 3 de 1991, artículo 91, numeral 6 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y el artículo 4 del Acuerdo 5 de 2020.
3. Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	Acuerdo 05 de 2020, modificado por el Acuerdo 019 de 2024 “Por medio del cual se modifica el Acuerdo 05 del 19 de julio de 2020 y se habilitan alternativas para promover la corresponsabilidad en el acceso a soluciones de vivienda”



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto.	Con la expedición del presente decreto se deroga el Decreto 809 de 2025.
5. Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de que pudieran tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente).	En cuanto a este tema no ha existido fallo judicial en el marco de acciones populares, de grupo, de tutela o acciones administrativas en el ISVIMED y/o en el Distrito de Medellín.
6. Ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido.	El presente decreto reglamentario tendrá aplicación en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Actores a quienes va dirigido: Personas con asiento en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.
7. Impacto económico si fuere el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro de la implementación del respectivo acto.	La expedición del presente Decreto no tiene efectos presupuestales, los mecanismos y estrategias de financiación consultarán las proyecciones fiscales y los Planes Plurianuales de Inversión según las prioridades de la inversión social establecidas en el respectivo Plan de Desarrollo.
8. Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesaria).	Con la expedición de esta reglamentación, no se requieren recursos adicionales a los ordinariamente establecidos en el presupuesto anual.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9. Impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la Nación (en caso de que sea necesario).	No se genera un impacto ambiental o sobre el patrimonio cultural.
10. Cualquier otro aspecto que la dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.	En el acápite 1 se han expuesto los aspectos y las razones correspondientes para la derogación del Decreto 809 de 2024 y la expedición de la nueva reglamentación, por lo tanto, no se consideran aspectos adicionales que se deban tener en cuenta.
11. Seguridad Jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia:	SI: x NO:

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:
Paulina Rengifo Suaza Profesional Especializada Subdirección Jurídica	Karina Urzola Romero Asesora Jurídica	Valentina Aguilar Ramírez Directora Karina Urzola Romero Subdirectora Jurídica (E)



DECRETO PROVISIONAL 1720157419 de 2025

“Por medio del cual se reglamenta el subsidio distrital de vivienda, se deroga el Decreto 809 de 2024 y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular las conferidas por el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 4 de la Ley 3 de 1991, el numeral 6 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 4 del Acuerdo 5 de 2020, y

CONSIDERANDO QUE

Los artículos 1 y 95 de la Constitución Política establecen que el Estado colombiano está fundado en el principio de solidaridad de las personas que lo integran y, así mismo, el artículo 51 consagra el derecho de todos los colombianos a la vivienda digna, indicando 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 estos programas de vivienda*”.

La Ley 3 de 1991, creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que “*cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza*” y dispuso que “*las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional*”.

El Concejo de Medellín, en ejercicio de sus competencias y, en desarrollo de las normas constitucionales y legales antes indicadas, mediante el Acuerdo 32 de 1999 creó el “*Subsidio de vivienda de interés social en el Municipio de Medellín*”. Este acuerdo fue derogado posteriormente por el artículo 10 del Acuerdo 5 de 2020 “*Por medio del cual se deroga el Acuerdo 32 del 9 de agosto de 1999 y se actualiza el subsidio municipal de vivienda para una Medellín futuro y de propietarios.*”



Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 4 del citado Acuerdo 5 de 2020, el Distrito Especial de Medellín mediante Decreto 1053 de 2020, expidió la reglamentación de la administración del subsidio municipal de vivienda, hoy distrital. A través del Decreto 809 de 2024 se derogó el Decreto 1053 de 2020 “*Por el cual se reglamenta el Acuerdo municipal 05 de 2020 sobre la administración del subsidio municipal de vivienda*” y se dictan otras disposiciones.

Mediante el Acuerdo 19 de 2024, “*Por medio del cual se modifica el Acuerdo 5 del 19 de julio de 2020 y se habilitan alternativas para promover la corresponsabilidad en el acceso a soluciones de vivienda*” se modificó el artículo 1 del Acuerdo 5 de 2020, suprimiendo la expresión alusiva a que el subsidio distrital de vivienda se otorgará por una sola vez.

En el mismo sentido, dicho Acuerdo 19 de 2024 modificó el artículo 5 del Acuerdo 5 de 2020 acerca del grupo objetivo del subsidio distrital de vivienda (SDV), pasando de atender los hogares con ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2SMMLV) a hogares con ingresos hasta de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV), indistintamente de la modalidad del subsidio distrital de vivienda (SDV), por lo que se hace necesario actualizar la reglamentación vigente.

Adicionalmente, mediante la revisión integral del Decreto 809 de 2024, se evidenciaron yerros en cuanto a la citación de artículos, así como en los títulos del articulado, frente a los cuales resulta pertinente realizar los respectivos ajustes, con la finalidad de nombrar de manera técnica las tipologías de mejoramiento, pasando de “clases” a “modalidades”, suprimiendo el mejoramiento en modalidad de reposición, dado que cumple las mismas condiciones que el subsidio de construcción en sitio propio.

Teniendo en cuenta además las últimas situaciones de ciudad como el evento ocurrido el pasado 10 de noviembre de 2024 en el barrio Santa Cruz, comuna 4 de la ciudad de Medellín, tras la falla en una red matriz del acueducto de Empresas Públicas de Medellín-EPM-, así como la calamidad pública declarada mediante el Decreto 363 de 2025 en el Distrito de Medellín por temporadas de lluvia, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED- evidencia la necesidad de estar habilitado para diseñar estrategias que permitan atender de manera inmediata dicha población afectada, por eventualidades que se presenten en el Distrito.

La decisión de permitir que la población en general pueda postularse a subsidios para la adquisición de vivienda usada en Medellín es una medida viable, necesaria y estratégicamente pertinente, especialmente en el contexto actual del Distrito,



caracterizado por una muy reducida disponibilidad de suelo urbanizable para el desarrollo de vivienda de interés social.

En lo referente a la modalidad de arrendamiento temporal, excepcionalmente podrán acceder como población afectada por encontrarse en zonas no aptas, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida el administrador, porque habrá ocasiones en las que realicen postulaciones especiales para esta población, debido a que pueden ocurrir desastres de grandes magnitudes que requieran una atención prioritaria por estar ubicados en zonas no aptas.

En atención a este contexto, desde el escenario de los proyectos de reasentamiento por obra pública, se precisa la tipología de vivienda de interés social prioritario (VIP), toda vez que, el monto del subsidio distrital de vivienda siempre debe estar ajustado al valor de la vivienda de interés social prioritario (VIP), es decir, no puede exceder los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), de conformidad con lo expuesto en el Decreto 1077 de 2015, y demás normas que lo adicionen o reglamenten.

Desde el punto de vista jurídico y técnico, la doble inclusión de un mismo criterio puede dar lugar a confusión interpretativa. En ese sentido, se considera adecuado mantener la disposición dentro del listado de requisitos, evitando así repeticiones innecesarias y garantizando una interpretación más clara y coherente.

De otro lado, dadas las últimas tendencias que se vienen presentando en los diferentes estamentos en materia de vivienda, esto es cajas de compensación familiar, gobierno nacional, entidades territoriales y otras entidades, las cuales, de manera armónica buscan mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y poder cubrir desde mejoras locativas hasta intervenciones estructurales, se pretende desde el ISVIMED poder ser parte de este tipo de operaciones, donde se busque la consolidación de un cierre financiero para el mejoramiento de vivienda, pudiendo cubrir incluso con créditos por parte de las entidades financieras.

El artículo 11 del Decreto 413 de 2025, el cual modifica el artículo 2.1.1.7.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, redefine la categorización de las intervenciones en vivienda, bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda. Con esta modificación se establece, expresamente, que todas las intervenciones que se financien con el subsidio familiar de vivienda, en esta modalidad, se clasificarán dentro del marco del mejoramiento, lo que incluye diferentes niveles de intervención técnica, funcional y estructural sobre las viviendas existentes.



Bajo este nuevo marco normativo, las acciones que anteriormente se conocían como “reposición” es decir, la reconstrucción total de una vivienda deteriorada en el mismo sitio, se entienden ahora como parte de un conjunto más amplio de intervenciones de mejoramiento, permitiendo incluso soluciones estructurales cuando el estado físico de la vivienda así lo requiere.

Por lo tanto, la eliminación del subsidio de reposición establecido en el Decreto 809 de 2024 no representa un retroceso en la atención a hogares con viviendas en condiciones críticas, sino una reorganización de las modalidades establecidas dentro de dicho decreto y facilita la implementación del subsidio por parte de las entidades territoriales y los operadores del programa.

En consideración a lo anterior y al criterio de mejora normativa tendiente a que los destinatarios de la norma cuenten con una reglamentación clara y coherente y brindar una mayor seguridad jurídica, es procedente la derogación del Decreto 809 de 2024, con la finalidad de realizar los ajustes correspondientes y adecuar la reglamentación del subsidio distrital de vivienda a las nuevas disposiciones normativas locales y nacionales.

La Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Medellín, revisó y avaló el presente decreto.

Este Decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Medellín, entre los días xxx al xxxx de 2025, conforme a lo establecido en el numeral 8, artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017, emitida por la Secretaría General del Distrito Especial de Medellín; producto de esta publicación, se recibieron xxxx visitas, y xxxx observaciones, las cuales fueron acogidas en lo pertinente.

En mérito de lo expuesto, el alcalde de Medellín,

DECRETA

CAPÍTULO 1

DEFINICIONES

Artículo 1. Definiciones. Para los efectos del presente decreto, se aplicarán las siguientes definiciones:



1.1. Subsidio distrital de vivienda (SDV): es un aporte distrital en dinero o en especie valorado en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMVL); con cargo al gasto público social no restituible, salvo disposiciones legales y reglamentarias en contrario, adjudicado a grupos familiares bajo un mismo hogar en condiciones de vulnerabilidad social y económica de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 19 de 2024, para contribuir a una solución habitacional, en reconocimiento al derecho a la vivienda digna, siempre y cuando el beneficiario cumpla con las condiciones que establezca la ley y el presente decreto.

1.2. Hogar: se entiende por hogar aquel conformado por personas que integren el mismo núcleo familiar, tales como: los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer (3er) grado de consanguinidad, segundo (2do) de afinidad y primero (1ero) civil, que comparten un mismo espacio habitacional. También será hogar objeto del Subsidio Distrital de Vivienda el que se encuentre conformado por una persona (hogar unipersonal), o por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, la postulación se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea del caso.

1.3. Jefe de hogar: es la persona que es residente habitual reconocido como tal por los demás miembros de su hogar, quien ejerce la dirección del hogar, y quien para los efectos del presente decreto representa los intereses de éste, bien porque tenga a su cargo la responsabilidad económica o social de forma permanente de los menores de edad y las personas con discapacidad que lo conforman, o por el reconocimiento de los demás miembros. El jefe de hogar será el encargado de presentar postulación al Subsidio Distrital de Vivienda en nombre de todos los miembros del hogar.

1.4. Proyecto habitacional: hace referencia a un desarrollo físico-espacial de tipo urbanístico y/o arquitectónico conformado por múltiples unidades de vivienda donde se conjugan distintas acciones socio organizativas, económicas, financieras, urbanísticas, constructivas, administrativas y legales para su materialización, que comprometen la participación de los hogares y uno o varios oferentes públicos o privados, encargados de su desarrollo técnico, aprovechando los recursos disponibles destinados a la solución habitacional.

1.5. Solución habitacional: se entiende como un hecho físico espacial, para cuyo logro se conjugan distintas acciones y operaciones que permiten a un hogar disponer de vivienda en condiciones de habitabilidad satisfactorias en términos de



estructura, espacialidad, servicios públicos domiciliarios, o iniciar el proceso para obtenerla en el futuro.

1.6. Solución habitacional de vivienda nueva: es aquella que desde su construcción no ha sido habitada, adquirida en proyectos constructivos nuevos que cumplan con las condiciones de una solución habitacional.

1.7. Solución habitacional de vivienda usada: es aquella que ha sido habitada y que cumple con las normas legales, urbanísticas, constructivas y las condiciones de una solución habitacional.

1.8. Solución habitacional por mejoramiento de vivienda: proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, en aspectos tales como, su estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, carencia o vetustez de redes eléctricas o de acueducto o alcantarillado o gas; y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes. En este caso, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda. En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio. Esta modalidad de subsidio podrá beneficiar a propietarios, ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.

1.9. Vivienda accesible: cuando al realizarse el diagnóstico del mejoramiento de vivienda, se identifiquen personas con discapacidad (física, sensorial, intelectual, psíquica, visceral o múltiple), adultos mayores o personas con enfermedades degenerativas, que requieran una atención priorizada por lo que, a partir del enfoque diferencial, se permita proyectar actividades o generar espacios en la vivienda a mejorar, que apunten al mejoramiento de la calidad de vida de estos grupos poblacionales.

1.10. Solución habitacional por arrendamiento temporal: es un aporte distrital en dinero, en los términos del numeral 1.1 del artículo 1 del presente decreto, asignado periódicamente y por tiempo limitado a hogares en condiciones especiales de vulnerabilidad social y económica, ocasionadas por un desastre natural o antropogénico; por eventos calamitosos; por habitar zonas intervenidas por la ejecución de una obra pública de infraestructura o proyectos de interés general; o

en áreas definidas como de alto riesgo por el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que lo complemente, adicione, modifique, revise o sustituya, destinado a contribuir con el pago del arrendamiento de una vivienda como alternativa de solución habitacional y medida temporal de mitigación, para que el hogar pueda retomar su proyecto de vida, restablecer las condiciones iniciales o acceder a otra modalidad del subsidio distrital de vivienda (SDV), en atención al principio de protección a moradores consagrado en el numeral 8 del artículo 5 y el artículo 575 del Acuerdo 48 de 2014, adoptado como política pública en el Acuerdo 145 de 2019.

1.11. Solución habitacional por construcción en sitio propio: modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el título de propiedad debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante. En todo caso, el lote deberá estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado.

1.12. Población sujeto de reasentamiento: hogar o grupo de hogares que ostentan la propiedad o posesión regular sobre viviendas ubicadas en zonas intervenidas por la ejecución de una obra pública de infraestructura o proyectos de interés general; en áreas definidas como zonas de alto riesgo no mitigable o afectadas por desastre natural, antropogénico o por un evento calamitoso, que cumplan con los requisitos para postularse al subsidio distrital de vivienda (SDV).

1.13. Población víctima de desplazamiento: persona o grupo de personas que se han visto forzadas a migrar dentro del territorio nacional, abandonando su localidad de residencia o actividades económicas habituales porque sus vidas, su integridad física, su seguridad o libertades personales, han sido vulneradas o se encuentran directamente amenazadas, con ocasión de cualquiera de las siguientes situaciones: conflicto armado interno, disturbios y tensiones interiores, violencia generalizada, violaciones masivas de los Derechos Humanos, infracciones al Derecho Internacional Humanitario u otras circunstancias emanadas de las situaciones anteriores que puedan alterar o alteren drásticamente el orden público.

1.14. Población demanda libre: hogar o grupo de hogares que carecen de vivienda, que cumplen con los requisitos para postularse al subsidio distrital de vivienda (SDV).

1.15. Población demanda organizada: conjunto de hogares que carecen de vivienda propia, los cuales de manera voluntaria se asocian entre sí o por medio de



una organización pública, privada o comunitaria, para postularse al subsidio distrital de vivienda (SDV).

1.16. Población sujeto de especial protección: hogar o grupo de hogares que, debido a condiciones especiales y particulares cuentan con un amparo reforzado, permitiendo la priorización de sus postulaciones al subsidio distrital de vivienda (SDV).

1.17. Desastre: es el resultado que se desencadena de la manifestación de uno o varios eventos naturales o antropogénicos no intencionales, que al encontrar condiciones propicias de vulnerabilidad en las personas, los bienes, la infraestructura, los medios de subsistencia, la prestación de servicios o los recursos ambientales, causa daños o pérdidas humanas, materiales, económicas o ambientales, generando una alteración intensa, grave y extendida en las condiciones normales de funcionamiento de la sociedad, que exige del Estado y del sistema nacional ejecutar acciones de respuesta a la emergencia, rehabilitación y reconstrucción.

1.18. Propietario: persona que es titular del derecho de dominio, sobre un bien inmueble y que se acredita con la inscripción del título en el registro de instrumentos públicos.

1.19. Poseedor: persona que de buena fe sin violencia o clandestinidad ostenta la tenencia de una vivienda o mejora con el ánimo de señor y dueño ejerciendo aquellos actos a que sólo da derecho el dominio, sobre un lote de terreno de propiedad de un tercero.

1.20. Mero tenedor: es la persona natural o jurídica que ocupa un inmueble, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. Tales como el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación. Todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

1.21. Morador: habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones en relación con el espacio que ocupa, usa y apropiá, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice (propietario, poseedor, tenedor o residente) o de la actividad productiva que ejerza, ya sea formal o informal, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas (PPPMAEP) adoptada mediante Acuerdo 145 de 2019 o la norma que la modifique, complemento o sustituya.



1.22. Entrega: consiste en el recibo material de las soluciones habitacionales de la vivienda por parte de los hogares asignatarios.

1.23. Beneficiario: es el hogar que ha cumplido con los requisitos establecidos en el presente decreto, de acuerdo con el tipo de modalidad de subsidio y población, y, en consecuencia, se le ha asignado el subsidio distrital de vivienda (SDV).

1.24. Víctima: persona que individual o colectivamente haya sufrido daños por hechos ocurridos a partir del 1 de enero de 1985, como consecuencia de infracciones al derecho internacional humanitario o violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de derechos humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.

Esto incluye a personas que hayan sido desplazadas forzosamente de sus hogares o comunidades, personas que hayan sido víctimas de homicidios, desapariciones forzadas, torturas, violaciones sexuales, entre otros delitos, personas que hayan sido afectadas por minas antipersonales, municiones sin explotar o armas químicas, personas que hayan sido reclutadas por grupos armados ilegales o que hayan sido víctimas de secuestro.

1.25. Retorno: proceso mediante el cual la persona o el hogar víctima de desplazamiento forzado decide regresar al sitio del cual fueron desplazados con el fin de asentarse indefinidamente.

1.26. Reasentamiento: proceso mediante el cual la persona o el hogar víctima de desplazamiento forzado, afectado por obra pública o por estar ubicados en zonas no aptas para habitar, decide asentarse en un lugar distinto del que se vieron forzados a salir, que puede ser el lugar receptor de su desplazamiento con el fin de asentarse indefinidamente en él.

1.27. Vivienda de interés social (VIS): es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV). El valor correspondiente podrá tener variaciones de acuerdo con lo establecido en las normas nacionales que lo modifiquen o sustituyan.



El precio máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno nacional, en vigencia del artículo 372 de la Ley 2294 de 2023, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del precio máximo dispuesto en este artículo para la vivienda de interés social (VIS) que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana.

1.28. Vivienda de interés social prioritario (VIP): el valor máximo de la vivienda de interés prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV). La vivienda de interés prioritario en suelo de renovación urbana podrá tener un valor superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 SMMLV). El valor correspondiente podrá tener variaciones de acuerdo con lo establecido en las normas nacionales que lo modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO 2

ADMINISTRACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA (SDV) Y DE SOLUCIONES HABITACIONALES

Artículo 2. Administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV) y de soluciones habitacionales. La administración del Subsidio Distrital de Vivienda (SDV) y de soluciones habitacionales, estará a cargo del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED-, establecimiento público, con personería jurídica, patrimonio propio e independiente, autonomía administrativa y financiera, de conformidad con lo establecido en la Ley 489 de 1998, el Acuerdo 52 de 2008, el Decreto con fuerza de Acuerdo 883 de 2015, Acuerdo 5 de 2020, Acuerdo 19 de 2024 y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 3. Responsabilidades del administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV) y de soluciones habitacionales. En ejercicio de sus funciones, el administrador deberá:

3.1. Gerenciar el proceso de administración del subsidio distrital de vivienda (SDV) y acceso a soluciones habitacionales dentro de los límites establecidos en las normas nacionales y el presente decreto, soportado en criterios de focalización territorial y socioeconómica, en armonía con los planes de ordenamiento territorial y planes de desarrollo.

3.2. Determinar en cada caso, el monto del subsidio a asignar, sin superar los valores máximos o condiciones de asignación establecidas en las normas



nacionales, en este decreto y en consideración con el presupuesto disponible en cada vigencia fiscal.

3.3. Determinar en cada caso, la cantidad de soluciones habitacionales a desarrollar, acorde con los planes, programas y proyectos propios, y los promovidos por entidades aliadas, en cumplimiento de la normatividad vigente y en consideración con el presupuesto disponible en cada vigencia fiscal.

3.4. Desarrollar y adoptar los procedimientos respectivos para orientar e instrumentalizar las etapas de: 1) identificación de la demanda, 2) postulación, 3) calificación, 4) priorización, 5) selección, 6) asignación, y 7) aplicación del subsidio distrital de vivienda (SDV).

3.5. Verificar, en la etapa de calificación, el cumplimiento de las condiciones y requisitos por parte de los hogares para acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV), además la ausencia de impedimentos.

3.6 Determinar la viabilidad y elegibilidad de los proyectos de vivienda subsidiable.

3.7 Asignar el subsidio distrital de vivienda (SDV) mediante acto administrativo.

3.8 Realizar la gestión de soluciones habitacionales en el Distrito Especial de Medellín.

3.9 Adelantar las actuaciones administrativas para la restitución del subsidio distrital de vivienda (SDV) cuando a ello haya lugar.

Artículo 4. Proceso para la administración del subsidio distrital de vivienda (SDV). El conjunto de actividades y procedimientos orientados a garantizar la efectiva materialización del subsidio comprende las siguientes etapas:

4.1 Identificación de la demanda. Proceso mediante el cual el administrador del subsidio caracteriza a la población sujeto de la oferta institucional, acudiendo a diferentes mecanismos y estrategias.

4.2 Postulación. Acto por el cual una persona natural mayor de edad y en calidad de jefe de un hogar interesado, presenta solicitud individual para acceder a una modalidad del Subsidio Distrital de Vivienda. La postulación de los hogares también podrá presentarse colectivamente por parte del administrador del subsidio y excepcionalmente a través de las organizaciones populares de vivienda (OPV),



juntas de acción comunal (JAC), u otros oferentes de proyectos según el presente decreto.

4.3 Calificación. Es el procedimiento mediante el cual el administrador del subsidio evalúa y otorga puntaje a los hogares priorizados para ser atendidos con el Subsidio Distrital de Vivienda, según las variables objetivas definidas en el artículo 19 del presente decreto, de modo que se permita su orden de atención, cuando se requiera por efectos de disponibilidad de cupos y recursos.

4.4 Priorización. Es el procedimiento por el cual el administrador del Subsidio Distrital de Vivienda establece la población sujeto de atención, teniendo en cuenta los recursos disponibles y previa verificación de cumplimiento de requisitos.

4.5 Selección. Es el procedimiento a través del cual el administrador del subsidio conforma un listado de elegibles a través de acto administrativo de trámite, el cual se comunica a los interesados, y en el cual se define el orden de atención.

4.6 Asignación del Subsidio Distrital de Vivienda. Es la actividad por medio de la cual el administrador, individualiza los destinatarios y otorga el Subsidio, en dinero o en especie, a través de acto administrativo motivado, el cual se notificará a los beneficiarios correspondientes.

4.7 Aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda. Entiéndase aplicado el Subsidio Distrital de Vivienda como la materialización y formalización de los recursos asignados al hogar beneficiario, circunstancia que se entiende surtida, según la modalidad, con la suscripción del certificado de pago de arrendamiento; del acta de recibo de obra en procesos de mejoramiento; del acta de recibo de la vivienda y el registro de la Escritura Pública o Título de Transferencia en procesos de vivienda nueva y usada.

Parágrafo. Tratándose de vivienda nueva o usada, en el momento de proceder con la asignación y escrituración de la vivienda, se verificará el cumplimiento de requisitos, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de este decreto. Esto será reglamentado mediante los manuales y procedimientos definidos por el administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV).

CAPÍTULO 3

SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA (SDV)



Artículo 5. Modalidades del subsidio distrital de vivienda (SDV). El subsidio distrital de vivienda (SDV) se otorgará bajo las siguientes modalidades, las cuales se encuentran definidas en los numerales 1.6, 1.7, 1.8, 1.10 y 1.11 del artículo 1 del presente decreto:

- 5.1 Vivienda nueva
- 5.2 Vivienda usada
- 5.3 Mejoramiento de vivienda.
- 5.4 Arrendamiento temporal.
- 5.5 Construcción en sitio propio

Artículo 6. Tipología del subsidio distrital de vivienda (SDV). El subsidio distrital de vivienda (SDV) podrá ser asignado en dinero o en especie, atendiendo a las siguientes reglas:

6.1. Subsidio en dinero. Es un aporte monetario, en los términos del numeral 1.1, del artículo 1 del presente decreto, aplicable en las modalidades de vivienda nueva, vivienda usada, mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio y arrendamiento temporal, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y conforme a las normas vigentes en materia de proyectos de inversión social. Para la asignación del subsidio distrital de vivienda (SDV) en dinero, el administrador podrá gestionar fuentes de financiación distintas al presupuesto del Distrito Especial de Medellín.

El subsidio en dinero podrá realizarse a través de subsidio aplicado a los créditos correspondientes en la modalidad de vivienda nueva y mejoramiento de vivienda, de conformidad con lo reglamentado por el administrador.

6.2. Subsidio en especie. Es un aporte material otorgado por el administrador del subsidio. En la modalidad de vivienda nueva, podrá consistir en terrenos sobre los cuales se construyan proyectos habitacionales propios del administrador del subsidio, desarrollados directamente por éste o a través de patrimonios autónomos y/o gerentes con experiencia específica. En las modalidades de mejoramiento y construcción en sitio propio, podrá consistir en bancos de materiales u otra forma de materialización específica.

Parágrafo. Previa reglamentación, el administrador del subsidio podrá privilegiar la asignación del subsidio distrital de vivienda en especie a las familias pertenecientes a las organizaciones populares de vivienda (OPV) o juntas de viviendas comunitaria (JVC) en el marco del cumplimiento de la obligación en suelo destinado a programas de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés social prioritario (VIP) derivadas de los planes parciales adelantados en los polígonos de renovación



urbana y desarrollo, y de redensificación según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014.

CAPÍTULO 4

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA (SDV) Y REGLAS GENERALES

Artículo 7. Ámbito de aplicación del Subsidio Distrital de Vivienda (SDV). El subsidio distrital de vivienda (SDV) está dirigido a los habitantes del Distrito Especial de Medellín y será aplicado en viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés social prioritario (VIP).

Las modalidades de vivienda nueva, usada y arrendamiento temporal podrán aplicarse en inmuebles ubicados en el Departamento de Antioquia.

Parágrafo 1. La población sujeto del subsidio distrital de vivienda (SDV) podrá aplicarlo en soluciones habitacionales nuevas o usadas de interés social (VIS), sin que ello implique aumento del valor del subsidio, de acuerdo con la respectiva modalidad y/o población.

Parágrafo 2. El hogar residente en Medellín podrá adquirir la vivienda en cualquier municipio del Departamento de Antioquia, si cumple con las condiciones de habitabilidad y con los requisitos jurídicos y socioeconómicos.

Artículo 8. Prohibición de enajenar la vivienda o dejar de residir en ella. Los hogares asignatarios del subsidio distrital de vivienda (SDV) en las modalidades de vivienda nueva y usada_cuyo cierre financiero se haya realizado cien por ciento (100%) con subsidios de vivienda, no podrán transferir el dominio de la solución habitacional o dejar de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de aplicación del subsidio, esto en concordancia con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Los beneficiarios del subsidio distrital de vivienda (SDV) en las modalidades construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, no podrán transferir el dominio de la solución habitacional o dejar de residir en ella antes de tres (3) años después de aplicar el respectivo subsidio.

La excepción a lo dispuesto en el presente artículo se dará en los siguientes casos:



8.1. Cuando el administrador del subsidio lo autorice mediante acto administrativo motivado, en los términos del artículo 9 de este decreto.

8.2. Cuando el hogar asignatario, restituya el valor del subsidio en dinero recibido indexado al IPC a la fecha de la respectiva restitución o el valor comercial del subsidio asignado en especie.

Parágrafo. Los hogares asignatarios del subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de arrendamiento temporal, no podrán dejar de residir en la vivienda donde es aplicado el subsidio durante su vigencia, salvo impedimentos de fuerza mayor, caso fortuito o que se deriven del cumplimiento del contrato de arrendamiento.

Artículo 9. Autorización para enajenar o dejar de residir. El administrador del subsidio podrá autorizar la enajenación de la vivienda o emitir permiso para dejar de residir en ella a quien haya recibido subsidio distrital de vivienda (SDV) en cualquiera de sus modalidades, cuando medie solicitud por escrito donde se acrediten razones de fuerza mayor o caso fortuito.

Si la autorización es para la enajenación, se advertirá al jefe de hogar asignatario que el producto de la venta se deberá destinar a la adquisición de una vivienda. La adquisición de la nueva vivienda deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha del registro de la venta autorizada y su valor no podrá ser inferior al valor de transferencia de la vivienda enajenada, so pena de ordenarse la restitución del subsidio.

Parágrafo 1. El administrador del subsidio tendrá el derecho de preferencia para la compra de los inmuebles, en el evento en que el propietario decida vender su vivienda cumplido el plazo establecido en las normas legales o cuando se autorice su enajenación. En consecuencia, el inmueble debe ofrecerse en primer término al administrador del subsidio.

Parágrafo 2. La solicitud para enajenar la vivienda o dejar de residir en ella, deberá ser suscrita por todos los miembros del hogar asignatario del subsidio distrital de vivienda (SDV). En el evento de existir menores de edad o personas con discapacidad mental, intelectual o sensorial dentro del hogar, la solicitud deberá ser suscrita por su representante legal, tutor o curador.

Artículo 10. Causales de pérdida del subsidio distrital de vivienda (SDV). Los hogares asignatarios del subsidio deberán restituir al administrador el valor del



subsidio asignado con su respectiva indexación al IPC a la fecha de restitución, conforme a las disposiciones que regulen la materia, en los siguientes casos:

10.1. Cuando no se cumpla con el aporte requerido que le corresponda dentro del término de la vigencia del subsidio, cuando aplique.

10.2. Cuando se transfiera cualquier derecho real que recaiga en la solución habitacional nueva y usada, se deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años, o tres (3) años en las modalidades de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, en los términos del artículo 8 del presente decreto, desde la fecha de la aplicación del subsidio, sin que medie la autorización a que hace referencia el artículo 9 del mismo.

10.3. Cuando se evidencie que existió falsedad, decretada por autoridad competente, en los documentos presentados para acreditar los requisitos necesarios para la postulación al subsidio o hubo ocultación de los mismos, que haga incurrir en error al administrador del subsidio.

10.4. Cuando dos (2) o más miembros de un mismo hogar se postulen al subsidio distrital de vivienda (SDV) en forma separada, y más de uno resulte asignatario del mismo. En este caso el hogar perderá todos los subsidios distritales de vivienda (SDV) que les hayan sido asignados.

10.5. Cuando se dé a la solución habitacional una destinación diferente a la autorizada.

Parágrafo 1. Cuando el administrador del subsidio conozca por denuncia o de oficio la configuración de alguna de las causales de pérdida del subsidio distrital de vivienda (SDV), iniciará el procedimiento administrativo sancionatorio, establecido en el artículo 47 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y/o demás normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 2. El administrador, una vez probada la existencia de la causal de restitución del subsidio distrital de vivienda (SDV), mediante acto administrativo motivado declarará su pérdida y ordenará la restitución del mismo en dinero o en especie, según la forma como haya sido otorgado.

Artículo 11. Sanciones relativas al subsidio distrital de vivienda (SDV). Los hogares que incurran en alguna causal contenida en los numerales 10.2, 10.3, 10.4 y 10.5 del artículo 10, además de la pérdida y restitución del subsidio, se sancionarán con la prohibición de postularse al mismo en el Distrito de Medellín por

un término de diez (10) años, contados desde que quede en firme el acto que imponga la sanción.

Parágrafo 1. El valor de restitución estará determinado por el valor recibido, indexado con el incremento del índice de precios al consumidor –IPC-, entre la fecha de recibo del subsidio y la de su restitución.

Parágrafo 2. El hogar o el agente público o privado que conozca alguna irregularidad en el proceso de postulación, asignación o aplicación del subsidio distrital de vivienda (SDV), violación de norma o derecho legalmente constituido, deberá informar a la autoridad competente para que adelante las correspondientes investigaciones administrativas, penales o disciplinarias a que ello de lugar.

Parágrafo 3. En el evento en que el administrador del subsidio conozca a través de un tercero o de oficio, la existencia de alguna irregularidad durante el proceso de postulación, asignación o aplicación del subsidio suspenderá el trámite del hogar implicado hasta tanto exista claridad sobre los hechos en que se soporta la investigación.

Artículo 12. Renuncia al subsidio distrital de vivienda (SDV). Una vez asignado el subsidio distrital de vivienda (SDV), cualquier miembro mayor de edad del hogar podrá renunciar a éste voluntariamente mediante comunicación dirigida al administrador, la cual deberá estar debidamente suscrita.

La renuncia al subsidio no implica la pérdida del derecho a postularse nuevamente, bajo los siguientes presupuestos:

12.1 Cuando al hogar no se le haya realizado desembolso total o parcial del subsidio en dinero o especie, lo cual deberá ser probado ante el administrador del subsidio o habiéndolo recibido lo reintegró indexado al IPC.

12.2 Cuando el hogar recibió subsidio distrital de vivienda (SDV) en especie, representado en una vivienda y la misma fue reintegrada en el mismo estado al administrador, siempre y cuando todos los miembros del grupo familiar presenten su renuncia.

Parágrafo 1. En cualquiera de los casos descritos en el presente artículo, el asignatario deberá cubrir los gastos necesarios para restablecer las cosas al estado anterior a la asignación del subsidio distrital de vivienda (SDV), tales como el pago de impuestos y/o servicios públicos causados, tasas, expensas, licencias, permisos o reconocimientos requeridos, según la modalidad del subsidio.



Parágrafo 2. En el caso establecido en el numeral 12.2, el administrador valorará las condiciones de entrega y restitución del respectivo subsidio distrital de vivienda (SDV) y podrá negar la solicitud de renuncia al mismo, mediante acto administrativo motivado.

Parágrafo 3. En los eventos en que el jefe de hogar presente renuncia al subsidio distrital de vivienda (SDV), los demás integrantes mayores de edad del hogar podrán continuar con la aplicación del subsidio, siempre que cumplan los requisitos exigidos para la respectiva modalidad.

Artículo 13. Vigencia del subsidio distrital de vivienda (SDV). La vigencia para la aplicación del subsidio distrital de vivienda (SDV) en sus distintas modalidades será la siguiente:

13.1. En las modalidades de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda, y construcción en sitio propio, de veinticuatro (24) meses.

13.2. En la modalidad de vivienda usada, de seis (6) meses.

Parágrafo 1. Estos términos se contarán a partir de la fecha de ejecutoriedad de la notificación del acto administrativo de asignación, y podrán ser prorrogados por el tiempo de duración inicial por parte del administrador.

Parágrafo 2. Si dentro del plazo de vigencia del subsidio distrital de vivienda (SDV) no fue aplicado, ni se solicitó ampliación al mismo por parte del beneficiario o la constructora, el recurso asignado será liberado sin que medie autorización por parte de estos.

Artículo 14. Requisitos generales para la postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV). La postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV), requerirá la acreditación de los siguientes requisitos generales:

14.1. La conformación de un hogar de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, en cuyo caso el jefe de hogar deberá ser mayor de edad.

14.2. El hogar deberá acreditar ingresos familiares iguales o inferiores hasta cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV).

14.3. El jefe de hogar deberá acreditar su última residencia en el Distrito de Medellín por un período no inferior a seis (6) años ininterrumpidos. Para la modalidad de



Mejoramiento, de los seis (6) años de residencia antes descritos, deberá acreditar mínimo cinco (5) años de residencia en la vivienda a mejorar.

14.4. Disponer del aporte dispuesto para cada modalidad de subsidio, conforme lo establecido en el presente decreto, salvo que por disposición legal se encuentren exentos.

14.5. No estar incursos en causal de impedimento consagrada en el artículo 15 del presente decreto.

14.6. Los demás establecidos para cada una de las modalidades y poblaciones señaladas en la reglamentación de este decreto.

Parágrafo 1. La población víctima de desplazamiento forzado, debidamente reconocida en los términos de las normas nacionales, no tendrá que demostrar tiempo mínimo de residencia en el Distrito Especial de Medellín o en la vivienda a mejorar a que hace referencia el numeral 14.3 del presente artículo.

Parágrafo 2. Los gastos de escrituración, rentas y registro serán cubiertos con recursos o aportes de los hogares beneficiarios, excepto disposiciones legales en contrario.

Frente a los hogares reasentados por obra pública, los gastos de escrituración, rentas y registro de la vivienda de reposición serán cubiertos como indemnización en concordancia con las indemnizaciones establecidas en el Decreto 818 de 2021 o la norma que lo modifique, complemente y/o sustituya.

Parágrafo 3. Para los efectos del presente artículo, el administrador del subsidio suministrará la información y el formulario único de postulación, para ser diligenciado por los postulantes al subsidio, el cual no tendrá ningún costo y se entenderá diligenciado bajo la gravedad del juramento.

Parágrafo 4. Con la presentación del formulario de postulación, se entenderá que el hogar declara, bajo la gravedad de juramento, que cumple con las condiciones y requisitos para acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV), que la información allí contenida corresponde a la verdad, que autoriza la verificación de la información suministrada, de conformidad con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y que acepta su exclusión de manera automática, en caso de verificarse falsedad o fraude en la información o la documentación presentada.



Parágrafo 5. Considerando la situación actual de los migrantes vulnerables en el Distrito Especial de Medellín, el administrador del subsidio podrá, mediante resolución interna, definir los aspectos especiales requeridos para la atención de esta población, de acuerdo con la disponibilidad de recursos existentes para ello.

Parágrafo 6. El administrador del subsidio, podrá a través de proyectos diferenciales con objetivos específicos, determinar condiciones especiales para el acceso a subsidios. Esto podrá ser aplicable cuando se diseñen estrategias en articulación con el sector privado y entidades públicas que pretendan impactar población específica o se presenten situaciones de ciudad que ameriten la atención prioritaria de hogares en situaciones de vulnerabilidad.

Artículo 15. *Impedimentos para postularse al subsidio distrital de vivienda (SDV)*. No podrán presentar postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV) los hogares que presenten alguna de las siguientes condiciones:

15.1. *Para el subsidio distrital de vivienda (SDV) en las modalidades de vivienda nueva, vivienda usada, construcción en sitio propio y arrendamiento temporal:*

15.1.1. Cuando cualquiera de los miembros del hogar sea propietario o poseedor de una vivienda dentro del territorio nacional, que pueda ser utilizado como una solución habitacional, salvo que el mismo hubiere quedado completamente destruido o inhabitable por la ocurrencia de un evento calamitoso, desastre natural y/o antropogénico; por una situación de fuerza mayor, por un caso fortuito u otras causas que no le sean imputables al hogar o a su integrante; por estar ubicado en una zona definida como de riesgo alto; o que se encuentre localizado en terrenos afectados por la ejecución de una obra pública de infraestructura o un proyecto de interés general.

15.1.2. Cuando alguno de los miembros del hogar hubiere recibido subsidio de vivienda, otorgado por cualquier organismo promotor de vivienda; este impedimento no aplicará si, el asignatario acredita la restitución del subsidio a la respectiva entidad otorgante, o si en el caso de haber recibido subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de arrendamiento temporal, lo da por terminado al recibir el subsidio distrital de vivienda (SDV) o si la vivienda se encuentra localizada en terrenos afectados por la ejecución de una obra pública de infraestructura o proyectos de interés general, salvo que la solución de vivienda definitiva donde fue aplicado el subsidio no pueda ser habitada por causa de fuerza mayor, situación que será analizada por el comité de casos especiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 del presente decreto. De igual forma si recibió subsidio



de mejoramiento puede acceder a una solución de vivienda definitiva transcurridos 10 años.

15.1.3. Cuando alguno de los miembros del hogar hubiere sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio por cualquier organismo estatal promotor de vivienda, en cuyo caso, el impedimento aplicará por el término señalado en la respectiva sanción.

15.2. Para el subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de mejoramiento de vivienda:

15.2.1. Cuando entre los miembros del hogar se ostente la propiedad y/o la posesión de más de una vivienda dentro del territorio nacional.

15.2.2. Cuando alguno de los miembros del hogar hubiere recibido subsidio de vivienda, o quienes siendo favorecidos con la asignación no hubieren presentado renuncia antes de su vencimiento, excepto los hogares que hubieren recibido subsidio para la adquisición de vivienda y que transcurridos diez (10) años después de haberlo recibido, por falta de recursos u otras circunstancias su vivienda presente un déficit cualitativo, podrán acceder a un subsidio familiar de mejoramiento de vivienda.

15.2.3. Cuando alguno de los miembros del hogar hubiere sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio por cualquier organismo estatal promotor de vivienda, en cuyo caso, el impedimento aplicará por el término señalado en la respectiva sanción.

15.2.4. Cuando sobre el inmueble al cual se aplicará el subsidio recaiga medida cautelar vigente o limitación al derecho real de dominio distinta a las inscritas para su adquisición, salvo las relacionadas con el Régimen de Propiedad Horizontal, servidumbres, patrimonio de familia o la afectación a vivienda familiar.

15.2.5. No encontrarse a paz y salvo en los impuestos distritales que recaigan sobre la vivienda sujeta a mejorar.

Parágrafo 1. Para la postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de construcción en sitio propio, no constituirá impedimento el ostentar la propiedad del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto constructivo.

Parágrafo 2. Los impedimentos contenidos en los numerales 15.1.1 y 15.2.1 no se aplicarán cuando algún miembro del hogar ostente un porcentaje del derecho real



de dominio sobre otro inmueble, siempre y cuando pruebe ante el administrador, la imposibilidad de ser usado como su solución de vivienda y que no percibe por este, ningún beneficio económico que le permita arrendar o comprar una solución de vivienda al momento de la postulación.

Parágrafo 3. El impedimento contenido en el numeral 15.2.2 no se aplicará en los eventos en que el asignatario hubiere restituido el subsidio a la respectiva entidad otorgante; en el caso que reciba subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de Arrendamiento Temporal, siempre que éste se dé por terminado al aplicar el Subsidio Distrital de Mejoramiento de Vivienda (SDMV) o en los eventos en que el hogar haya recibido Subsidio Distrital de Mejoramiento de Vivienda con miembros en el grupo familiar con situación de discapacidad.

Parágrafo 4. El administrador podrá verificar la información suministrada por los hogares con las bases de datos de otras entidades, a fin de indagar si existen impedimentos que puedan afectar a uno o varios de sus miembros.

Parágrafo 5. Las personas que formen parte de hogares asignatarios del subsidio distrital de vivienda (SDV) podrán presentar nuevamente postulación al subsidio, cuando conformen un nuevo hogar, siempre y cuando, no ostenten el dominio o la posesión de la vivienda en la cual fue aplicada la subvención y acrediten en debida forma la separación del hogar inicial y la conformación de uno nuevo.

Parágrafo 6. Cuando se produzca disolución de la sociedad conyugal, o de la sociedad patrimonial de la unión marital de hecho, según el caso, podrá ser parte de un nuevo hogar postulante el cónyuge o compañero al cual no se le adjudique la solución de vivienda en donde se aplicó el subsidio.

Parágrafo 7. Tratándose de población en condición de desplazamiento, no será impedimento para acceder al subsidio, el que alguno de los miembros del hogar sea propietario o poseedor de una vivienda, bien sea que haya sido adquirida con recursos propios o a través de organismos estatales promotores de vivienda, siempre que la vivienda de que se trate se encuentre ubicada en el barrio, corregimiento o municipio del cual fue desplazado.

Parágrafo 8. Tratándose de población intervenida por obra pública, no será impedimento para acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV), cuando la vivienda adquirida, objeto de la obra pública, haya sido otorgada con subsidios de vivienda o beneficiario de otro tipo de subsidio familiar de vivienda.



Parágrafo 9. El subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de mejoramiento no afecta la postulación de la vivienda en cabeza de otro hogar diferente, en caso de que la misma haya sido vendida con posterioridad a la aplicación del subsidio.

CAPÍTULO 5

POSTULACIÓN AL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA (SDV)

Artículo 16. Postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV). La postulación de los hogares interesados en acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV) se realizará de forma individual o colectiva ante el administrador, atendiendo a la modalidad de subsidio y al tipo de población, mediante el diligenciamiento y entrega del formulario único de postulación, debidamente diligenciado y suscrito por el jefe de hogar con su información socioeconómica. Cuando se trate de postulaciones al subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda, en el formulario se determinará la vivienda donde será aplicado el subsidio.

Parágrafo. En los procesos de reasentamiento, si durante el proceso de administración del subsidio distrital de vivienda (SDV), el propietario o poseedor de la vivienda a evacuar o evacuada falleciere antes de la asignación del subsidio, se conservará la posibilidad de acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV) para aquellas personas que hicieran parte de su hogar y hayan sido caracterizados en razón del evento que dio origen a la postulación, siempre y cuando acrediten la posesión o propiedad que ostentaba aquel. En el evento que sólo queden menores de edad, se continuará el trámite de postulación o asignación con su representante legal, tutor o curador, con el fin de garantizar sus derechos.

Artículo 17. Postulación individual al subsidio distrital de vivienda (SDV). Es la solicitud realizada directamente por el hogar interesado en acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV) en cualquiera de sus modalidades.

Parágrafo 1. Tendrán prioridad en la asignación del subsidio, las mujeres cabeza de familia, personas con discapacidad, mujeres víctimas de violencia extrema por el género y la población determinada en las políticas públicas adoptadas por el Distrito Especial de Medellín que requieran especial tratamiento.

Parágrafo 2. Los hogares en condición de desplazamiento forzado que ostenten el derecho real de dominio sobre algún inmueble ubicado en el barrio, corregimiento o



municipio de donde proviene su destierro, deberán demostrar ante el administrador la solicitud de medida de protección de aquél.

Parágrafo 3. Cuando un hogar postulante cuente con más de una de las calidades aquí establecidas, será atendido por aquella que le sea más favorable.

Parágrafo 4. Cuando los hogares postulados no comparezcan o no aporten la información requerida o faltante en los tiempos establecidos por el administrador, la postulación será rechazada.

Artículo 18. Postulación colectiva al subsidio distrital de vivienda (SDV). Es la solicitud presentada en nombre de un grupo de hogares, pertenecientes a cualquiera de las poblaciones descritas en el presente decreto, e interesados en acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV) en las modalidades de vivienda nueva, vivienda usada, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda.

Parágrafo. Para efectos de la priorización, el administrador otorgará puntajes a los hogares bajo los criterios establecidos en las variables de calificación contenidas en el artículo 19 de este decreto.

Artículo 19. Variables de calificación y determinación del puntaje. La clasificación de los hogares sujetos de atención con subsidio distrital de vivienda para solución definitiva de vivienda se realizará teniendo en cuenta las siguientes variables y puntajes:

19.1 Hogares afectados por desastre natural, antropogénico o por eventos calamitosos:

Tabla 1. Variables de calificación hogares afectados por desastre natural

No.	VARIABLES	PUNTAJE
1	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS	
1.1	Ingresos del hogar hasta un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV)	4
1.2	Sisbén	
1.2.1	Hogar con clasificación del SISBEN Grupo 1	7
1.2.2	Hogar con clasificación del SISBEN Grupo 2	4
1.2.3	Hogar con clasificación del SISBEN Grupo 3	2
1.3	Hogares vinculados a nivel nacional o distrital en programas sociales que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentren dentro del rango de pobreza extrema.	5



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1.4	Población que fue beneficiaria del Subsidio distrital de Arrendamiento Temporal	4
1.5	Tiempo de residencia en el Distrito de Medellín - Más de 6 años	7
1.6	Localización en la misma zona de la solución habitacional ofertada	10
SUBTOTAL CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS		37
2 CONDICIONES ESPECIALES		
2.1	Víctimas del desplazamiento forzado	7
2.2	Víctimas del conflicto armado, desmovilizado reinsertado y firmantes de acuerdo	7
2.3	Cabeza de hogar	6
2.4	Mujeres víctimas de violencia extrema de género	5
2.5	Menores de 14 años en el hogar de conformidad con el Acuerdo 143 de 2019	4
2.6	Discapacidad de uno o más miembros de conformidad con el Acuerdo 144 de 2019	4
2.7	Miembros mayores de 65 años	4
2.8	Jefes de hogar adscritos al programa de hogares comunitarios de ICBF, hogares sustitutos y de paso del Distrito de Medellín.	4
2.9	Cuidadores de conformidad al Acuerdo 27 de 2015	4
2.10	Grupo Étnico (Indígena, Afrodescendientes, Rom, Raizal, Palanquero)	6
2.11	Venteros informales certificados como activos por la Subsecretaría de Espacio Público del Distrito de Medellín o quien haga sus veces de conformidad con el Acuerdo 42 de 2014.	4
2.12	Miembros de Juntas de Acción Comunal o Juntas Administradoras Locales	4
2.13	Otras políticas públicas que busquen priorizar población en temas de vivienda	4
SUBTOTAL CONDICIONES ESPECIALES		63
TOTAL		100

Fuente: ISVIMED, 2024.

19.2 Población de demanda libre:

Tabla 2. Variables de calificación población Demanda Libre

No.	VARIABLES	PUNTAJE
1	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS	



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1.1	Ingresos del hogar	
1.1.1	Ingresos del hogar hasta dos punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (2.5 SMMLV)	2
1.1.2	Ingresos del hogar entre dos punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (2.5 SMMLV) y cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV)	3
1.2	Sisbén	
1.2.1	Hogar con clasificación del SISBEN Grupo 1	1
1.2.2	Hogar con clasificación del SISBEN Grupo 2	2
1.2.3	Hogar con clasificación del SISBEN Grupo 3	4
1.3	Apporte adicional al reglamentario para la realización del cierre financiero.	5
1.4	Hogar en hacinamiento (más de 3 personas por cuarto)	4
1.5	Tiempo de residencia en el Distrito de Medellín - Más de 6 años	8
1.6	Participación en postulaciones anteriores	3
1.7	Localización	
1.7.1	Localización en zona con condición de riesgo alto de la residencia del hogar	4
1.7.2	Localización en la misma zona de la solución habitacional ofertada	4
SUBTOTAL CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS		40
2	CONDICIONES ESPECIALES	
2.1	Víctimas del desplazamiento forzado	6
2.2	Víctimas del conflicto armado, desmovilizado reinsertado y firmantes de acuerdo	6
2.3	Jefe de hogar	6
2.4	Mujeres víctimas de violencia extrema de género	4
2.5	Menores de 14 años en el hogar de conformidad con el Acuerdo 143 de 2019	5
2.6	Discapacidad de uno o más miembros de conformidad con el Acuerdo 144 de 2019	4
2.7	Miembros mayores de 65 años	5
2.8	Jefes de hogar adscritos al programa de hogares comunitarios de ICBF, hogares sustitutos y de paso del Distrito de Medellín.	4
2.9	Cuidadores de conformidad al Acuerdo 27 de 2015	4
2.10	Grupo Étnico (Indígena, Afrodescendientes, Rom, Raizal, Palanquero)	4



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2.11	Venteros Informales certificados como activos por la Subsecretaría de Espacio Público del Distrito de Medellín o quien haga sus veces. De conformidad con el Acuerdo 042 de 2014	4
2.12	Miembros de Juntas de Acción Comunal o Juntas Administradoras Locales	4
2.13	Otras políticas públicas que busquen priorizar población en temas de vivienda	4
SUBTOTAL CONDICIONES ESPECIALES		60
TOTAL		100

Fuente: ISVIMED, 2024.

Parágrafo 1. La clasificación del SISBEN se homologará de acuerdo con la metodología vigente en el Distrito Especial de Medellín, en el momento de la aplicación del presente decreto, para todos los tipos de población detallados en este artículo.

Parágrafo 2. Los anteriores criterios no se aplicarán a los hogares a los cuales se les asigne una solución definitiva de vivienda en cumplimiento de fallos judiciales.

Parágrafo 3. Para la población de reasentamiento por obra pública, no se aplicarán variables de calificación, en tanto la población será seleccionada según los polígonos de intervención definidos por las entidades que generen los reasentamientos y debidamente acreditados en el censo de cada uno de los proyectos, en aplicación del principio de protección a moradores consagrado en el numeral 8 del artículo 5 y el artículo 575 del Acuerdo 48 de 2014, el Acuerdo 145 de 2019 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Parágrafo 4. Excepcionalmente, el administrador del subsidio podrá establecer diferentes variables de calificación a las aquí establecidas, siempre y cuando, se trate de estrategias, convenios o contratos con entidades públicas o privadas, que busquen el fortalecimiento y desarrollo del objeto del ISVIMED, previamente adoptados mediante acto administrativo.

19.3 La calificación de los hogares sujetos de atención con subsidio distrital de mejoramiento de vivienda, se realizará teniendo en cuenta las siguientes variables y puntajes:

Tabla 3. Variables de calificación modalidad de Mejoramiento de Vivienda

No.	VARIABLES	PUNTAJE
1.	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS	



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1.2	Ingreso familiar hasta un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV)	3
1.3	Hogar con clasificación del SISBEN Grupo 1	2
1.4	Tiempo de residencia en el Distrito de Medellín	
1.4.1	6 años	2
1.4.2	Más de 6 años	5
1.5	Tiempo de residencia en la vivienda	
1.5.1	5 años	2
1.5.2	Más de 5 años	3
1.6	Hogar en hacinamiento mitigable (Más de 3 personas por cuarto)	4
SUBTOTAL CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS		21
2.	CONDICIONES ESPECIALES	
1.1	Cabeza de hogar	3
1.2	Miembros menores de 14 años	3
1.3	Discapacidad de uno o más miembros de conformidad con el Acuerdo 144 de 2019	3
1.4	Miembros mayores de 65 años	3
1.5	Jefes de hogar adscritos al programa de hogares comunitarios de ICBF, hogares sustitutos y de paso del Distrito de Medellín.	2
1.6	Cuidadores de conformidad al Acuerdo 27 de 2015	2
1.7	Grupo Étnico (Indígena, Afrodescendientes, Rom, Raizal, Palanquero)	3
1.8	Víctimas del desplazamiento forzado interno o intraurbano	3
1.9	Víctimas del conflicto armado, desmovilizado reinsertado y firmantes de acuerdo	3
1.10	Hogares con recomendación de evacuación temporal emitido por la autoridad competente	4
1.11	Hogares vinculados a nivel nacional o distrital en programas sociales que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentren dentro del rango de pobreza extrema.	3
1.12	Venteros informales certificados como activos por la Subsecretaría de Espacio Público del Distrito de Medellín o quien haga sus veces. De conformidad con el Acuerdo 042 de 2014	2
1.13	Miembros de Juntas de Acción Comunal o Juntas Administradoras Locales	1
1.14	Jefes de hogares campesinos	2
SUBTOTAL CONDICIONES ESPECIALES		37



3	Condiciones Habitacionales	
3.1	Damnificados por desastres naturales, calamidad pública o cuya vivienda se encuentre en estado crítico	8
3.2	Carencias o deficiencias de servicios públicos básicos domiciliarios y saneamiento básico	5
3.3	Deficiencias en la estructura, cimientos, columnas, vigas.	5
3.4	Techos construidos con materiales precarios	5
3.5	Carencia o deficiencia en el espacio de la cocina	4
3.6	Carencia o deficiencia de la única unidad sanitaria	5
3.7	Pisos en tierra, arena o construidos con materiales precarios	5
3.8	Muros construidos con materiales precarios	5
Subtotal CONDICIONES ESPECIALES		42
TOTAL PUNTAJE		100

Fuente: ISVIMED, 2024.

CAPÍTULO 6

REGLAS ESPECIALES PARA EL SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA (SDV) EN LA MODALIDAD DE VIVIENDA NUEVA Y USADA DE ACUERDO CON LA POBLACIÓN BENEFICIARIA

Sección 1

Población de demanda libre y de demanda organizada

Subsección 1

Población de demanda libre

Artículo 20. Modalidad del subsidio distrital de vivienda (SDV) para población de demanda libre. El proceso para la postulación y asignación al subsidio distrital para vivienda nueva o usada de acuerdo a lo dispuesto por el administrador del recurso para los hogares pertenecientes a la población de demanda libre se realizará de la siguiente manera:

20.1. Atención individual. La identificación de la demanda se realizará mediante el diligenciamiento del formulario para la caracterización de la población, publicado

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Comutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



en la página web del administrador del subsidio o podrá dirigirse al punto de atención que se determine, cuando se abran convocatorias para tal fin.

Una vez el administrador del subsidio tenga oferta institucional y recursos disponibles, convocará a los hogares por orden de inscripción del más antiguo al más reciente, para que realicen la postulación con la entrega de la totalidad de los requisitos; con estos se procederá a realizar la calificación y la priorización y de las variables determinadas en el artículo 19 del presente decreto.

Una vez realizada la calificación, se procederá con la selección de los hogares, la cual será oficializada mediante acto administrativo, el cual deberá contener como mínimo: criterios de calificación y puntajes, recursos procedentes frente a la calificación, vigencia de las postulaciones, cupos a asignar, proyecto habitacional al que va dirigido, la metodología y procedimiento a seguir para la asignación del subsidio distrital de vivienda (SDV).

Los postulantes podrán presentar las reclamaciones u objeciones respecto a su calificación obtenida en el listado de elegibles durante el término señalado en el acto administrativo.

20.2. Atención grupal por parte del administrador del subsidio. Se podrá realizar la postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV) de manera grupal por parte del Instituto y siempre que exista para este grupo una condición común, aplicable a proyectos habitacionales promovidos por el ISVIMED y/o en alianzas con constructores privados, esto teniendo en cuenta los diferentes grupos poblacionales que atiende el Instituto y el enfoque diferencial en la atención que promueven las políticas públicas.

Una vez se reciban los documentos para la postulación por parte de los hogares, el ISVIMED procederá a realizar la calificación, priorización, y selección, la cual será oficializada mediante acto administrativo, el cual deberá contener como mínimo: criterios de calificación y puntajes, recursos procedentes frente a la calificación, vigencia de las postulaciones, presupuesto disponible, cupos a asignar, proyecto habitacional al que va dirigido, la metodología y procedimiento a seguir para la asignación del subsidio distrital de vivienda (SDV).

Los postulantes podrán presentar las reclamaciones u objeciones respecto a su calificación obtenida en el listado de elegibles durante el término señalado en el acto administrativo.



Artículo 21. Cuantía del subsidio distrital de vivienda (SDV). La cuantía del subsidio en la modalidad de vivienda nueva o usada para la población demanda libre será la siguiente:

21.1. Hasta de treinta (30) salarios mínimos mensuales legales vigentes en dinero, más el subsidio en especie de los aportes que realice el administrador del subsidio, en las huellas de los lotes de su propiedad que se derramen en el cierre financiero de los proyectos, en el caso que aplique.

21.2. Excepcionalmente, se podrá asignar el subsidio distrital de vivienda (SDV) en cuantía superior a la descrita en el anterior numeral, hasta alcanzar el cierre financiero de la vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

21.2.1. Exista disponibilidad presupuestal por parte del administrador del subsidio.

21.2.2. Los grupos familiares se encuentren postulados por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín.

21.2.3. Se trate de los proyectos habitacionales que se desarrolle en lote propiedad del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED- y/o del Distrito de Medellín, o se encuentren dentro de los macroproyectos de interés social nacional o zonas con tratamiento especial y/o de renovación urbana y/o redensificación.

Parágrafo 1. Lo establecido en el numeral 21.2, será aplicado para cualquier tipo de modalidad.

Parágrafo 2. El cierre financiero para la solución habitacional se podrá realizar por parte del hogar con diferentes subsidios de vivienda otorgados por las entidades competentes y por otras fuentes de financiación.

Artículo 22. Desembolso subsidio distrital de vivienda (SDV). El desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV) asignado en dinero, será realizado por el administrador al jefe del hogar asignatario o a la persona natural o jurídica que éste autorice por escrito.

En los procesos de postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de vivienda nueva, el administrador podrá girar directamente al vendedor de la vivienda, oferente de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, patrimonio autónomo o ejecutor del proyecto institucional, el valor en dinero del subsidio asignado, siempre y cuando medie la autorización expresa del asignatario.



Parágrafo 1. Excepcionalmente, podrá realizarse el desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV) en vivienda nueva por giro anticipado, atendiendo a las condiciones establecidas en el artículo 30 del presente decreto.

Parágrafo 2. En el caso de la solución de vivienda usada, el desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV) se realizará contra escritura pública debidamente registrada.

Subsección 2

Población de demanda organizada

Artículo 23. Modalidades del subsidio distrital de vivienda (SDV) para la población de demanda organizada. Estas pueden agruparse a través de una organización popular de vivienda (OPV) o una junta de vivienda comunitaria (JVC) las cuales se definen de la siguiente manera:

23.1. Organización popular de vivienda (OPV). Aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero sea de economía solidaria y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus asociados por sistemas de autogestión o participación comunitaria, entendiendo por sistemas de autogestión o participación comunitaria, aquellos en los cuales el plan de construcción se desarrolla con la participación de todos los afiliados, administrativa, técnica y financieramente.

23.2. Junta de vivienda comunitaria (JVC). La junta de vivienda comunitaria es una organización cívica sin ánimo de lucro, integrada por familias que se reúnen con el propósito de adelantar programas de mejoramiento o de autoconstrucción de vivienda. Una vez concluido el programa, se podrá asimilar a la junta de acción comunal si fuere procedente.

Artículo 24. Requisitos de la organización popular de vivienda (OPV) o junta de vivienda comunitaria (JVC). Las OPV o JVC que se encuentren interesadas en presentar la postulación de sus hogares afiliados al subsidio distrital de vivienda (SDV), deberán presentar la información que acredite su calidad y las condiciones técnicas y financieras del proyecto que desean postular, de conformidad con lo establecido en los manuales y procedimientos internos del administrador del subsidio. Para estos efectos, el administrador del subsidio tendrá en cuenta lo siguiente:



24.1. Naturaleza jurídica del oferente: persona jurídica, cuyo objeto social comprenda el desarrollo de programas o proyectos de vivienda, conformado según las normas especiales sobre la materia.

24.2. El administrador validará las constancias y/o certificaciones aplicables a organizaciones populares de vivienda (OPV) o juntas de vivienda comunitaria (JVC) según su régimen societario en el que verificará los estados financieros, vigencia y no intervención, expedidos por la autoridad competente. Dicho documento no debe superar los treinta (30) días desde su presentación.

24.3. El administrador del subsidio verificará la vigencia y validez de la información correspondiente a licencias, permisos, estudios y diseños necesarios para la ejecución del proyecto.

24.4. Modalidades de proyectos de vivienda que pueden postularse: viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social.

24.5. Cierre financiero: el administrador del subsidio verificará la viabilidad financiera del proyecto, de acuerdo con las especificaciones presentadas y las fuentes de financiación planteadas por las organizaciones populares de vivienda (OPV) o juntas de vivienda comunitaria (JVC).

24.6. La organización oferente deberá presentar los documentos soporte y certificaciones que establezcan los manuales, procedimientos e instructivos internos del Instituto en los tiempos establecidos en estos, los cuales serán utilizados para el análisis, verificación y la viabilización de los proyectos habitacionales que aspiren continuar con el proceso para la asignación del subsidio distrital de vivienda (SDV).

24.7. El administrador del subsidio realizará la verificación de la información, en caso de que ésta no sea suficiente, solicitará aclaración de lo pertinente, luego de lo cual decidirá sobre la viabilidad del proyecto para la posible asignación del subsidio. Si el proyecto no es viable se archivará el expediente, sin perjuicio de que posteriormente el oferente pueda postularse nuevamente.

Parágrafo 1. Una vez se surtan las etapas anteriores, el administrador del subsidio viabilizará el proyecto, verificando la disponibilidad de recursos para la posible asignación de los subsidios, para que posteriormente las organizaciones populares de vivienda (OPV) o las juntas de vivienda comunitaria (JVC) puedan adelantar la postulación de los hogares que requieren acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV).



Parágrafo 2. Las postulaciones se harán en forma colectiva por parte de la organización popular de vivienda (OPV) o las juntas de vivienda comunitaria (JVC), en un grupo conformado como mínimo por cinco (5) y máximo por doscientos (200) hogares, en caso de que ya se haya surtido una primera asignación, no se tendrá en cuenta el número mínimo de hogares a postular, dado que la organización popular de vivienda (OPV) o la junta de vivienda comunitaria (JVC) ya cumplió con este criterio.

Parágrafo 3. En el caso de que el número de hogares postulantes sea mayor al número de cupos existentes de acuerdo con los recursos disponibles, se procederá a la aplicación de las variables de calificación expuestas en el artículo 19 del presente decreto.

Artículo 25. Requisitos especiales del hogar para la asignación del subsidio distrital de vivienda (SDV). Serán requisitos especiales los siguientes:

25.1. Estar afiliado a una organización popular de vivienda que cuente con la viabilización del proyecto habitacional por parte de ISVIMED para la postulación al subsidio distrital.

25.2. Presentar la asignación de bloque y apartamento, dentro del proyecto habitacional aprobado y en el cual se encuentra vinculado.

25.3. Tener cierre financiero certificado por la totalidad del valor del inmueble, representado con subsidios de vivienda por las entidades competentes y otras fuentes de financiación.

Artículo 26. Cuantía del subsidio distrital de vivienda (SDV). Este será de hasta treinta salarios mínimos mensuales legales vigentes (30 SMMLV) en dinero, que se otorgará con cargo al presupuesto distrital, según la disponibilidad de recursos y conforme a las normas vigentes en proyectos de inversión social, sin perjuicio de la posibilidad de gestionar otras fuentes de financiación.

Artículo 27. Desembolso SDV. El desembolso del cien por ciento (100%) del valor del subsidio asignado, se realizará una vez se encuentre debidamente registrada la escritura y se cuente con el permiso de ocupación del proyecto o autorización de ocupación de inmuebles que otorga la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces.



Parágrafo. Excepcionalmente podrá realizarse el desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV) por desembolso anticipado, atendiendo a las condiciones establecidas en el artículo 30 del presente decreto.

Artículo 28. Seguimiento a la aplicación del subsidio distrital de vivienda (SDV). El administrador del subsidio realizará seguimiento a la aplicación del subsidio distrital de vivienda (SDV) desde los aspectos técnico, jurídico y social a los proyectos de la población de demanda organizada, desde el momento en que se realiza la asignación y durante el plazo de vigencia del subsidio.

Durante esta etapa de seguimiento, el administrador del subsidio servirá de enlace con los entes distritales, según las necesidades específicas del proyecto, facilitando de esta manera a la organización popular de vivienda (OPV) o junta de vivienda comunitaria (JVC) el desarrollo y los trámites que se requieran para culminar el proyecto a satisfacción.

Parágrafo. Solicitud de prórroga de la vigencia del subsidio. El beneficiario deberá presentar las razones por las cuales requiere la ampliación de la vigencia del subsidio distrital de vivienda (SDV) y un cronograma en el cual se pueda validar el plazo a prorrogar a fin de que este sea revisado por el administrador del subsidio para determinar la viabilidad de dicho trámite. Esta solicitud se deberá presentar cuatro (4) meses antes del vencimiento de la vigencia del subsidio.

Artículo 29. Renuncia al subsidio distrital de vivienda (SDV) por parte de un miembro de la organización popular de vivienda (OPV). Una vez realizada la asignación del subsidio en la modalidad de demanda organizada, y en el evento que posterior a esta, el hogar beneficiario pierda la capacidad o interés de obtener una vivienda en el proyecto habitacional para el cual obtuvo el subsidio, podrá presentar renuncia al mismo en las condiciones establecidas en el artículo 12 del presente decreto o la norma que la regule.

En este caso, la organización oferente del proyecto podrá solicitar el reemplazo del grupo familiar, presentando los siguientes documentos:

29.1 Comunicación escrita y remisión del expediente del hogar sustituto.

29.2 Paz y salvo de la organización popular de vivienda (OPV) con la familia que renuncia, debidamente autenticado.



29.3 La organización oferente deberá acreditar la constitución y registro del reglamento de propiedad horizontal del proyecto, indicando en la solicitud de reemplazo la matrícula inmobiliaria del inmueble asignado al hogar.

29.4 Certificación suscrita por la interventoría del proyecto que identifique de manera plena la unidad habitacional, su porcentaje de ejecución física, las licencias con las que cuenta y el cumplimiento de la normativa de construcción y sismorresistencia aplicable.

Los anteriores documentos se someterán al análisis de cumplimiento de requisitos y ausencia de impedimentos para la asignación del subsidio.

Subsección 3

Desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV)

Artículo 30. Desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV). En los proyectos desarrollados por un oferente de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, el desembolso de los recursos asignados podrá realizarse así:

30.1. Por giro anticipado. En los casos en que se opte por giro anticipado del subsidio distrital de vivienda (SDV), el asignatario deberá autorizarlo por escrito. Para proceder con el desembolso, el desarrollador, constructor u oferente debe presentar ante el administrador:

30.1.1 La licencia de construcción y urbanismo vigente del proyecto.

30.1.2 La respectiva promesa de compraventa o el contrato previo para la adquisición del dominio del inmueble.

30.1.3 Acreditar la constitución de un encargo fiduciario para la administración unificada de los recursos del subsidio o de una fiducia mercantil que administre los recursos del subsidio a través de un patrimonio autónomo cuyos beneficiarios serán el (los) asignatario (s) del subsidio distrital de vivienda (SDV) y el administrador del subsidio.

30.1.4 Copia del contrato de interventoría del proyecto.

30.1.5 Aportar póliza de cumplimiento que garantice a los beneficiarios del subsidio distrital de vivienda la correcta inversión de los recursos del mismo, que debe cubrir el ciento por ciento (100%) del valor desembolsado por el administrador.



El valor de los subsidios se desembolsará al encargo fiduciario o patrimonio autónomo que se constituya; el administrador podrá autorizar pagos al oferente hasta en un ochenta por ciento (80%) del valor del subsidio, de acuerdo con el avance de obra del proyecto habitacional y previa certificación de la interventoría.

En todo caso, el desembolso del veinte por ciento (20%) restante, requerirá la autorización del administrador, previo aporte de la escritura pública que contiene el título de adquisición del inmueble y el certificado de tradición y libertad, con una vigencia no mayor a treinta (30) días; el recibo a satisfacción de la vivienda en el que se especifiquen sus condiciones técnicas, debidamente suscrito por el oferente y por el beneficiario del subsidio o por quien éste hubiere autorizado para tales efectos y el certificado de habitabilidad del inmueble expedido por el administrador.

Parágrafo. Excepcionalmente se podrá establecer una forma de pago diferente a la indicada en el presente artículo, la cual estará sujeta a análisis previo de una mesa técnica, financiera y jurídica; y aprobación del consejo directivo del administrador del subsidio.

Sección 2

Población sujeto de atención afectada por desastre natural, antropogénico o por eventos calamitosos

Artículo 31. Requisitos especiales del hogar para la asignación del subsidio distrital de vivienda (SDV) para solución de vivienda definitiva. Los hogares postulantes al subsidio distrital de vivienda (SDV) sujetos de atención por estar afectados por desastre natural, antropogénico o por eventos calamitosos, además del cumplimiento de los requisitos generales contenidos en el artículo 14 de este decreto, no deberán encontrarse incursos en los impedimentos que señala el artículo 15 del presente decreto y deberán reunir los siguientes requisitos especiales:

31.1. Habitar una vivienda que, no obstante encontrarse ubicada en un área del Distrito Especial de Medellín, definida como zona apta por el Acuerdo 48 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que lo complemente, adicione, modifique, revise o sustituya, cuente con orden o recomendación de evacuación definitiva, al haber perecido o sido gravemente afectada en un desastre natural, antropogénico o por eventos calamitosos. El postulante adquiere la condición de víctima de desastre natural al haber perdido su única vivienda, condición que se acredita con la orden o recomendación del ente competente o con el registro en el censo de damnificados del evento, realizado por ésta.

31.2. Acreditar residencia en la vivienda sobre la cual recae la orden o recomendación de evacuación definitiva o que resultó afectada por la ocurrencia de un desastre natural, antropogénico o por evento calamitoso.

31.3 Acreditar la calidad de propietario o poseedor con anterioridad a la ocurrencia del evento, de la vivienda sobre la cual recae la orden o recomendación de evacuación definitiva o que resultó afectada por un desastre natural, antropogénico o por evento calamitoso y garantizar su demolición total.

31.4. Contar con una cuenta de “ahorro programado” en la cual se puedan demostrar los depósitos periódicos y encontrarse vinculado de manera permanente en los programas de acompañamiento que defina el administrador del Subsidio en términos de generación de ingresos, empleabilidad y demás actividades que propendan por acompañar a los hogares en la adquisición de una vivienda definitiva, a través de cierres financieros, crédito y/o subsidios.

Parágrafo. En el evento que el poseedor falleciere, se conservará la posibilidad de acceder al subsidio para adquirir vivienda a aquellas personas que hicieran parte del hogar, siempre y cuando acrediten la posesión que ejerció el difunto u otro de sus miembros y estuvieren censadas en razón del evento que dio origen a la atención.

Artículo 32. Cuantía. El subsidio distrital de vivienda (SDV) en las modalidades de Vivienda Nueva y Usada asignado a los hogares sujetos de atención afectados por desastre natural, antropogénico o por evento calamitoso que presenten postulación ante el administrador del subsidio, será de hasta treinta salarios mínimos mensuales legales vigentes (30 SMMLV).

Parágrafo 1. Los hogares pertenecientes a esta población podrán aplicar el subsidio distrital de vivienda (SDV) para la adquisición de una vivienda de interés social (VIS); siempre y cuando acrediten el correspondiente cierre financiero.

Parágrafo 2. Los hogares pertenecientes a esta población que hayan sido evacuados por encontrarse en zona de alto riesgo podrán acceder como población de demanda libre; excepcionalmente podrán acceder como población afectada por encontrarse en zonas no aptas, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida el administrador.

Artículo 33. Desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV). El desembolso del cien por ciento (100%) del valor del subsidio asignado en la modalidad de



vivienda nueva o usada, se realizará una vez se encuentre debidamente registrada la escritura y se cuente con el permiso técnico de ocupación del proyecto o autorización de ocupación de inmuebles que otorga la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces. En la modalidad de vivienda usada el desembolso del cien por ciento (100%) se realizará contra escritura pública debidamente registrada.

Artículo 34. *Transitorio.* Para los hogares que se encuentren como beneficiarios del subsidio de arrendamiento temporal (SDAT) después de la entrada en vigencia del presente decreto, se les conservarán las condiciones establecidas para la postulación al subsidio de vivienda definitiva de conformidad al Decreto 1053 de 2020.

Sección 3

Población sujeto de reasentamiento por obras de utilidad pública

Artículo 35. *Finalidad proceso de reasentamiento por obras motivos de utilidad pública.* Como fundamento de intervención en territorio para la protección a moradores consagrada en los artículos 5 numeral 8 y 575 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Acuerdo 145 de 2019, se implementarán estrategias que permitan llevar a cabo la caracterización y seguimiento de los impactos generados por obras de interés general; en las cuales se ven implicados aspectos vitales para la transformación y prevalencia de la sociedad, con el fin de garantizar el mejoramiento y mantenimiento de los medios y modos de vida de los moradores.

Artículo 36. *Acciones y actividades de reasentamiento en razón de obras por motivos de utilidad pública.* De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 145 de 2019, para ejecutar el plan de reasentamiento de obras de interés general, se cumplirán los pasos y actividades que promuevan la protección de los moradores y que estén en armonía con la norma general establecida en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que lo complementa, adicione, modifique, revise o sustituya.

Parágrafo. Las actividades a realizar se encuentran contenidas en el protocolo que hace parte integral del citado Acuerdo 145 de 2019.

Artículo 37. *Modalidades de subsidio distrital de vivienda (SDV) para la población reasentada en razón de obras por motivos de utilidad pública.* La población reasentada en razón de obras por motivos de utilidad pública podrá acceder al subsidio en las modalidades de vivienda nueva y vivienda usada.



La determinación de la modalidad del subsidio a designar le corresponderá al ISVIMED como administrador del mismo, atendiendo a la disponibilidad de recursos del proyecto de intervención, unidades habitacionales, condiciones técnicas y conforme a las disposiciones del presente decreto.

Parágrafo. Para acceder al subsidio distrital de vivienda en las modalidades de vivienda nueva y vivienda usada, se tendrán como factores determinantes: 1) el número de integrantes del hogar; 2) las condiciones patológicas de alguno de los miembros y 3) la existencia de una actividad económica y productiva que fue objeto de la intervención.

Artículo 38. Requisitos especiales para la población reasentada en razón de obras por motivo de utilidad pública. Podrán acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV), los grupos familiares que cumplan los requisitos generales consagrados en el artículo 14, no se encuentren incursos en los impedimentos que señala el artículo 15 del presente decreto y reúnan las siguientes condiciones:

38.1 Estar afectado por una obra por motivo de utilidad pública, en razón de la cual, su vivienda deba ser intervenida con un proyecto de utilidad pública y, estar plenamente identificado, a través de la ficha socioeconómica de la Política Pública de Protección a Moradores y registrado por las autoridades competentes.

38.2 Acreditar residencia en el sector específico donde se desarrollará la obra y la calidad de la tenencia de propietario o poseedor sobre el inmueble intervenido.

38.3 Transferir el dominio y/o realizar la entrega material a paz y salvo del inmueble afectado, a favor del Distrito Especial de Medellín, al administrador del subsidio o la entidad pública que resulte competente, para lo cual se deberá aportar su valor como cierre financiero de la vivienda en reposición.

Parágrafo 1. No procederá el subsidio distrital de vivienda (SDV), cuando la vivienda intervenida por la obra tenga un valor superior al valor de la vivienda de interés social prioritario (VIP) establecida en las normas correspondientes y ésta haya sido reconocida por el ente ejecutor de la obra.

Parágrafo 2. El plazo para la búsqueda de la solución habitacional en la modalidad de vivienda usada, será de hasta seis (6) meses, plazo dentro del cual el beneficiario deberá seleccionar entre las opciones gestionadas por él o entre las presentadas por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED-, el cual, en el evento de ser necesario, deberá presentarle mínimo tres (3) y máximo seis (6)



opciones de vivienda a los beneficiarios del subsidio distrital de vivienda (SDV). Si superado un plazo de seis (6) meses, dichos beneficiarios por razones atribuibles a su voluntad, no han aceptado cualquiera de las opciones descritas, se entenderá que renuncian al subsidio distrital de vivienda (SDV) en modalidad de vivienda usada, en cuyo caso, el expediente será devuelto por parte del ISVIMED a la entidad competente para los fines pertinentes.

Artículo 39. Cuantía del subsidio distrital de vivienda (SDV) para población reasentada en razón de obras por motivo de utilidad pública El valor del subsidio distrital de vivienda (SDV) se ajustará hasta completar el valor de la vivienda objeto de la solución habitacional de tipología vivienda de interés social prioritario (VIP), con la finalidad de permitir la reposición de la misma en cabeza de los propietarios y/o poseedores, siempre y cuando estos hayan transferido a su cargo el inmueble impactado, a favor del Distrito Especial de Medellín y/o del administrador del subsidio en razón de sus competencias.

Parágrafo 1. El monto del subsidio ajustado al valor de la vivienda no podrá exceder del valor de la vivienda de interés prioritario, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

Parágrafo 2. Los grupos familiares que cumplan los requisitos generales consagrados en el artículo 14 del presente decreto que no se encuentren incursos en los impedimentos que señala el artículo 15; y reúnan las condiciones de los literales 38.1 al 38.3 del artículo 38 del presente decreto, y además no acrediten la calidad de propietario o poseedor, deberán realizar el cierre financiero en la forma establecida para la población demanda libre.

Parágrafo 3. Le corresponderá a la entidad responsable o ejecutora de las obras por motivos de utilidad pública, la transferencia al administrador del subsidio de los recursos necesarios para la aplicación de los subsidios y la gestión administrativa, jurídica y financiera de los mismos; para lo cual se podrán celebrar convenios interadministrativos con las entidades encargadas de la gestión predial o del proyecto.

Artículo 40. Desembolso del subsidio distrital de vivienda (SDV). El desembolso del cien por ciento (100%) del valor del subsidio, se realizará una vez se encuentre debidamente registrada la escritura pública de la solución de vivienda y se cuente con el permiso de ocupación del proyecto o autorización de ocupación de inmuebles que otorga la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces.

Artículo 41. Requisitos especiales para la postulación a la vivienda:

41.1. El vendedor de la vivienda sobre la que se aplicará el subsidio debe encontrarse inscrito como propietario del inmueble en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

41.2. La vivienda sobre la que se aplicará el subsidio debe estar libre de todo gravamen, hipoteca, condición resolutoria, limitación al dominio, medida cautelar, pleito pendiente o de protección, salvo el Régimen de Propiedad Horizontal, afectación a vivienda familiar y patrimonio de familia inembargable.

41.3. La vivienda sobre la que se aplicará el subsidio debe contar con certificado de no ubicación en zona de alto riesgo o amenaza alta de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que lo complemente, modifique, revise o sustituya, emitido por la autoridad competente.

Parágrafo. La cuantía del subsidio en vivienda usada será la establecida de acuerdo con el tipo de población y el desembolso correspondiente al cien por ciento (100%) del subsidio distrital de vivienda (SDV), contra escritura pública debidamente registrada.

CAPÍTULO 7

MODALIDAD DE SUBSIDIO DISTRITAL DE ARRENDAMIENTO TEMPORAL (SDAT)

Artículo 42. Postulación al subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT). Podrán presentar postulación al subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) los hogares pertenecientes a la población sujeto de atención afectados por desastre natural, bien sea antropogénico o por eventos calamitosos; reasentamiento por obra pública dando cumplimiento al principio de protección a moradores consagrado en los artículos 5 numeral 8 y 575 del Acuerdo 48 de 2014 y adoptado como política pública en el Acuerdo 145 de 2019, reglamentado a su vez por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Se considera población sujeta de atención afectada por desastre natural, antropogénico o por evento calamitoso aquélla que conforma un hogar o grupo de hogares que cuentan con orden o recomendación de evacuación temporal o definitiva de su única vivienda, emitida por la autoridad competente, en razón de habitar áreas que fueron afectadas por desastre natural, antropogénico o por evento

calamitoso, y que son remitidos al administrador del subsidio con el objetivo de ser priorizada su postulación al subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT).

El subsidio no aplicará en los casos en que, de la misma unidad habitacional, espacial, lote, ya se haya acogido una familia con subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT).

Artículo 43. Requisitos especiales para la postulación al subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT). Además de cumplir los requisitos generales contenidos en el artículo 14 y no encontrarse incursos en los impedimentos que señala el artículo 15 del presente decreto, los hogares que presenten postulación al subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos especiales:

43.1. Haber sido víctima de un desastre natural, antrópico o evento calamitoso, condición que se acredita con el registro en el censo de damnificados del aludido evento remitido por las autoridades competentes.

43.2. Acreditar residencia en la vivienda sobre la cual recae la orden o recomendación de evacuación definitiva o temporal que resultó afectada por la ocurrencia de un desastre natural, antropogénico o por evento calamitoso.

43.3. Acreditar la calidad de propietario o poseedor de la vivienda sobre la cual recae la orden o recomendación de evacuación definitiva o temporal que resultó afectada por la ocurrencia de un desastre natural, antropogénico o por evento calamitoso y garantizar su demolición total.

43.4. El hogar deberá participar al menos en el ochenta por ciento (80%) de los talleres de proyecto de vida familiar (metas, economía familiar, ahorro, proyectos productivos) encaminados a la obtención de la vivienda definitiva para acceder a este beneficio.

Artículo 44. Duración del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT). En razón del evento que genere la remisión y la calidad de tenencia sobre la vivienda afectada, la duración de la asignación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT), se regirá por los siguientes criterios:

44.1. En los eventos que generen orden o recomendación de evacuación definitiva para propietarios o poseedores, la asignación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) tendrá una duración de hasta tres (3) meses para los hogares remitidos de zonas no aptas de habitar según el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de



Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) vigente o la norma que lo complemente, adicione, modifique, revise o sustituya.

44.2. El subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) se asignará por seis (6) meses prorrogables por un período máximo de doce (12) meses adicionales, para los remitidos de zonas aptas para habitar según los establecido en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) vigente o la norma que lo complemente, adicione, modifique, revise o sustituya.

44.3. En los eventos que generen orden o recomendación de evacuación definitiva, para hogares que demuestren mera tenencia sobre la vivienda, habrá lugar a la asignación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT), sólo cuando se demuestre pérdida de enseres, por un término máximo de tres (3) meses no prorrogables.

44.4. En los eventos que generen orden o recomendación de evacuación temporal para propietarios o poseedores, la asignación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) será máximo por el término de tres (3) meses, prorrogables a criterio del administrador, cuando se acredite la necesidad de su continuidad mediante informe técnico realizado por entidad competente y se cuente con disponibilidad de recursos, sin que en ningún caso el término pueda ser superior a un (1) año.

Parágrafo 1. Los hogares asignatarios del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) podrán acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de vivienda nueva, usada, mejoramiento o construcción en sitio propio, de acuerdo con la oferta habitacional y la disponibilidad de recursos del administrador, siempre que cumplan lo dispuesto en el presente decreto para cada modalidad. En cualquier caso, le corresponde al administrador del subsidio determinar la solución habitacional a ofertar a cada hogar.

Parágrafo 2. El administrador verificará y podrá dar por terminado en cualquier momento el subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) asignado, en razón de la disponibilidad de recursos o por el incumplimiento de los requisitos y condiciones para acceder a este u otra modalidad de subsidio, según el proceso de postulación y las condiciones del hogar.

Parágrafo 3. Si el propietario o poseedor de la vivienda afectada fallece, se conservará la posibilidad de acceder al subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) a los integrantes del hogar que estuvieren plenamente identificados, a través de la ficha socioeconómica de la Política Pública de Protección a Moradores,



siempre y cuando, se mantengan los requisitos que dieron origen a la asignación del mismo.

Parágrafo 4. Los hogares sujetos de atención con el subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT), deberán acreditar los requisitos establecidos en el presente decreto y aportar la documentación requerida por el administrador del subsidio dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de notificación de la posibilidad de acceso, so pena de perder el derecho de postulación al mismo.

Parágrafo 5. En el marco de intervención de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 145 de 2019 reglamentado mediante el Decreto 818 de 2021, podrán tener asignación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) los hogares que se encuentren en el marco de aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores, actividades económicas y productivas (PPPMAEP).

Parágrafo 6. El administrador del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT), reglamentará los aspectos correspondientes al procedimiento para la revisión periódica de la asignación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT).

Artículo 45. Cuantía. El valor mensual del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) será establecido atendiendo a la disponibilidad presupuestal, sin que exceda el valor asignado por el administrador del subsidio para la respectiva vigencia, el cual se actualizará cada año mediante acto administrativo de acuerdo con el IPC.

El acto administrativo por el cual se actualice el valor del subsidio deberá ser expedido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha que se fije el IPC de la respectiva vigencia.

Artículo 46. Terminación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT). Son causales de terminación del subsidio las siguientes:

46.1. Cuando el hogar acceda a una solución definitiva de vivienda.

46.2. Cuando el hogar no acredite las condiciones que lo hacen beneficiario del subsidio en el término establecido para ello por el administrador del subsidio, el cual no podrá exceder los dos (2) meses.

46.3. Cuando el hogar le dé al subsidio o al inmueble una destinación diferente a la que tiene o para la que fue asignado.



46.4. Cuando el hogar no acepte sin justificación alguna, según la normatividad que regula la materia, el acompañamiento institucional para garantizar el cierre financiero de una vivienda definitiva.

46.5. Cuando el hogar asignatario no habite el inmueble en el que se aplica el subsidio de arrendamiento.

46.6. Cuando el arrendador de por terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del arrendatario.

46.7. Cuando un integrante del hogar hubiera presentado información falsa o fraudulenta para acceder a este o cualquier otro subsidio distrital. En este caso, la restricción para postularse al subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT), será el término de diez (10) años, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

46.8. Cuando uno de los miembros del hogar asignatario entregue a cualquier título (venta, arrendamiento, comodato, permuta) la vivienda objeto de evacuación a otra persona u hogar.

46.9. Cuando el hogar de manera sobreviniente presente variación de las condiciones que le permitieron acceder al subsidio.

46.10. Cuando los ingresos del hogar superen los dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV) y no esté activo en los programas impartidos por el administrador del subsidio tendientes a la generación de ingresos para contribuir con los aportes de su solución de vivienda definitiva.

Artículo 47. Implementación del subsidio distrital de vivienda en la modalidad de arrendamiento temporal (SDAT). Correspondrá al administrador del subsidio implementar la operación para la postulación, asignación, aplicación y terminación del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT), de conformidad con la respectiva disponibilidad presupuestal, las disposiciones del presente decreto y el procedimiento que se señale en los manuales que se adopten para tal efecto.

Artículo 48. Articulación. Con el fin de lograr la aplicación eficiente del subsidio distrital de arrendamiento temporal (SDAT) en el marco de las normas legales y realizar una intervención oportuna e integral en beneficio de la comunidad, una vez presentado cualquiera de los eventos descritos en el presente decreto como generador de la calidad de potencial beneficiario del subsidio, deberán concurrir las



secretarías del nivel central del Distrito Especial de Medellín y/o entidades descentralizadas del Conglomerado Público que tengan competencia por la materia de acuerdo a la normatividad vigente sobre la gestión del riesgo de desastres.

CAPÍTULO 8

SUBSIDIO EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 49. Requisitos especiales para la postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV) modalidad mejoramiento de vivienda. La postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV), requerirá la acreditación de los siguientes requisitos:

49.1. Conformación de un hogar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del presente decreto, en cuyo caso el jefe de hogar deberá ser mayor de edad.

49.2. El grupo familiar deberá acreditar ingresos familiares iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV).

49.3. El jefe de hogar deberá acreditar residencia en el Distrito Especial de Medellín por un período no inferior a seis (6) años y deberá acreditar mínimo un período de cinco (5) años de residencia en la vivienda a mejorar.

49.4. Ninguno de los miembros del hogar podrá ostentar propiedad y/o la posesión de una vivienda dentro del territorio nacional, diferente a la que se le pretende aplicar el subsidio, salvo lo establecido el parágrafo 2 del artículo 15 del presente decreto.

49.5. Acreditar la calidad de propietario o poseedor de hecho o usufructuario de la vivienda a mejorar.

49.6. La vivienda a mejorar debe estar ubicada en suelo apto, según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que lo complemente, adicione, modifique, revise o sustituya y deberá contar con conexión a servicios públicos de acueducto, energía y alcantarillado, prestados por sistemas convencionales o no convencionales. Salvo en el caso del mejoramiento de vivienda que se localice en suelo rural, el subsidio distrital de vivienda podrá destinarse a la construcción de sistemas individuales para el tratamiento de aguas residuales.

49.7. La vivienda a mejorar no puede tener medidas cautelares vigentes o limitaciones al derecho de dominio distintas a las inscritas para la adquisición de la



vivienda inicial, salvo las relacionadas con el régimen de propiedad horizontal, servidumbres, patrimonio de familia o la afectación a vivienda familiar.

Parágrafo 1. La población desplazada debidamente acreditada en los términos de las normas nacionales y del presente decreto, no tendrá que demostrar tiempos mínimos de residencia en el Distrito Especial de Medellín o en la vivienda de reposición cuando se trate de planes de retorno, a que hace referencia el numeral 49.3 del presente artículo.

Parágrafo 2. Los grupos familiares deberán cumplir y acreditar los requisitos para acceder al subsidio al momento de la postulación, con fundamento en los cuales se asignará el subsidio.

Parágrafo 3. La ejecución del subsidio de mejoramiento de vivienda podrá ser realizada por fases, acorde con la disponibilidad presupuestal del administrador del subsidio o acorde con las priorizaciones de los programas de mejoramiento de vivienda del momento. En todo caso, la ejecución del subsidio corresponderá al diagnóstico inicial realizado en la vivienda, y su ejecución no podrá superar el tope máximo para cada tipo de mejoramiento, por tanto, la familia podrá solicitar con posterioridad si el diagnóstico lo soporta una nueva ejecución que complete la necesidad identificada desde el principio.

Parágrafo 4. Para los efectos del presente artículo el administrador del subsidio suministrará la información y el formulario gratuito, para ser diligenciado por los postulantes al subsidio, el cual se entenderá diligenciado bajo la gravedad del juramento.

Artículo 50. *Impedimentos para postularse al subsidio distrital de vivienda (SDV) modalidad mejoramiento de vivienda.* No podrán acceder al subsidio distrital de vivienda (SDV):

50.1. Cuando no se cumplan las condiciones del suelo, de acuerdo con la focalización geográfica, a la que hace referencia el artículo 53.

50.2. Cuando no se cuente con la conexión de servicios públicos de acueducto, energía y alcantarillado prestados por sistemas convencionales o no convencionales, salvo que el subsidio distrital de vivienda (SDV) se destine a la construcción de sistemas individuales para el tratamiento de aguas residuales o las intervenciones correspondientes para acceder a dichos servicios.

50.3. Cuando quienes se postulen, no demuestren la titularidad o posesión de la

Centro Administrativo Distrital CAD

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144

Comutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



vivienda.

50.4. Cuando la vivienda a mejorar haya sido otorgada completamente o subsidiada por cualquier organismo promotor de vivienda, excepto que la vivienda hubiere sido afectada por razones de desastre o calamidad pública, por estar ubicada en zona de alto riesgo no mitigable, por estar localizada en terrenos destinados a la ejecución de obras de interés general, por desplazamiento forzado o por fuerza mayor o caso fortuito, salvo lo establecido en el numeral 15.2.2.

50.5. Cuando alguno de los miembros del grupo familiar hubiere recibido subsidio de vivienda otorgado por cualquier organismo estatal promotor de vivienda, excepto que el beneficiario acredite la restitución del subsidio a la respectiva entidad otorgante, o en el caso de que reciba el subsidio en la modalidad de arrendamiento, siempre que éste se dé por terminado al recibir la solución de vivienda definitiva.

50.6. Cuando alguno de los miembros del grupo familiar hubiere sido sancionado en un proceso de asignación de subsidio por cualquier organismo estatal promotor de vivienda, en cuyo caso, el impedimento aplicará por el término señalado en la respectiva sanción.

50.7. Cuando alguno de los miembros del hogar ostente propiedad y/o la posesión de una vivienda dentro del territorio nacional, diferente a la que se le pretende aplicar el subsidio.

Parágrafo 1. El administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV) podrá verificar la información suministrada con las bases de datos de otras entidades, a fin de indagar si existen impedimentos que puedan afectar a uno o varios de los miembros que conforman un grupo familiar.

Parágrafo 2. Las personas que formen parte de grupos familiares beneficiados con el subsidio distrital de vivienda (SDV) se podrán postular al subsidio cuando en el futuro conformen un nuevo grupo familiar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello y acrediten en debida forma la disolución o separación del hogar inicial y la conformación de uno nuevo.

Parágrafo 3. Cuando se produzca disolución de la sociedad conyugal, o de la sociedad marital de hecho, según el caso, podrá ser parte de un nuevo grupo familiar postulante el cónyuge o compañero al cual no se le adjudique la solución de vivienda en donde se aplicó el subsidio.

Parágrafo 4. Tratándose de población desplazada, no será impedimento para



acceder al subsidio cuando alguno de los miembros del grupo familiar sea propietario o poseedor de una vivienda bien sea que haya sido adquirida por sí solo o a través de organismos estatales promotores de vivienda, siempre que la vivienda de que se trate se encuentre ubicada en el barrio, comuna o ciudad de la cual fue desplazado.

Parágrafo 5. Cuando un hogar sea sujeto de otorgamiento de subsidio distrital para mejoramiento de vivienda por una cuantía inferior al máximo de salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) establecidos para cada tipología de mejoramiento, podrá postularse en el futuro a un nuevo subsidio dentro de la misma clase hasta completar la cuantía máxima establecida en el artículo 52 del presente decreto, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas para ello y se cuente con la disponibilidad presupuestal.

. Lo establecido en este parágrafo se aplica para los hogares beneficiarios en vigencia del Decreto 809 del 2024 y que no alcanzaron el tope de aplicación del subsidio de los quince salarios mínimos mensuales legales vigentes (15 SMMLV).

Artículo 51. Modalidades de subsidio de mejoramiento. El subsidio de vivienda en la modalidad de mejoramiento puede ser de dos clases, a saber:

51.1. Vivienda saludable. Se refiere a aquellas obras al interior de la vivienda que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas, para las cuales no se requerirán licencias de construcción en los términos de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El mejoramiento saludable está asociado a las siguientes acciones:

51.1.1 Habilitación, instalación y/o mantenimiento de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias y/o eléctricas, cubiertas parciales, toda vez que éstas no afecten o comprometan la estructura de la vivienda.

51.1.2 Mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura en general.

51.1.3 Sustitución de pisos en tierra o en materiales precarios.

51.1.4 Construcción de sistemas individuales para el tratamiento de aguas residuales en zonas rurales.



51.2. *Estructural.* Se refiere al proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las deficiencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o en proceso de legalización, o a una edificación; para los cuales es necesario la consecución de permisos o licencias previas ante las autoridades competentes. Dichas mejoras pueden consistir en:

- 51.2.1 Estructura principal
- 51.2.2 Cimientos.
- 51.2.3 Muros.
- 51.2.4 Cubierta parcial y/o total.
- 51.2.5 Vigas de coronamiento o mampostería estructural según el caso.
- 51.2.6 Hacinamiento crítico, cuando la relación de personas por cuarto es superior a tres (incluyendo sala, comedor y dormitorios).

Parágrafo. Para los mejoramientos de tipo estructural, el administrador realizará las actividades supeditadas a lo que se apruebe en la respectiva licencia de construcción.

Artículo 52. *Cuantía del subsidio distrital de vivienda (SDV) en modalidad de mejoramiento de vivienda.* El subsidio distrital de vivienda (SDV) en las modalidades de mejoramiento de vivienda se establece de acuerdo con la modalidad de mejoramiento a realizarse, de la siguiente manera:

52.1. Para vivienda saludable será de hasta quince salarios mínimos mensuales legales vigentes (15 SMMLV), de acuerdo con la disponibilidad de recursos.

52.2. Para mejoramiento estructural será de hasta dieciocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (18 SMMLV), de acuerdo con la disponibilidad de recursos.

Parágrafo. El subsidio destinado al mejoramiento de vivienda accesible no podrá superar el equivalente al tope máximo de la cuantía del subsidio de mejoramiento de vivienda saludable. No obstante, en los hogares que cuenten con miembros con discapacidad, este subsidio será otorgado siempre que se haya cumplido con la atención de las necesidades iniciales del miembro con discapacidad. El cruce del subsidio con el administrador se basará en la verificación de que las necesidades de accesibilidad y condiciones adecuadas para el miembro con discapacidad hayan sido cubiertas. Solo después de garantizar el cumplimiento de estas condiciones, se podrán destinar recursos para atender las necesidades de los demás miembros del hogar, cuya cuantía será la establecida en la modalidad de mejoramiento al cual se postule.



Artículo 53. Condiciones del suelo y focalización geográfica. Los predios objeto del subsidio distrital de vivienda (SDV) en modalidad de mejoramiento de vivienda deben estar ubicados en zonas aptas por no tener limitaciones por zona de alto riesgo no mitigable, u otras afectaciones de obra pública, retiro de quebrada o cualquier otra que no permita desarrollar el programa de mejoramiento atendiendo a las prescripciones del Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que lo complemente, adicione, modifique o sustituya, según concepto expedido por el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito o quien haga sus veces como autoridad competente.

Los subsidios distritales para mejoramiento se orientarán a la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado, como son los territorios con tratamiento de Mejoramiento Integral (MI), Consolidación Nivel 2 (CN2) y Consolidación Nivel 3 CN3 de conformidad con lo establecido en las normas del Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que lo complemente, adicione, modifique, revise o sustituya.

Las soluciones pueden estar ubicadas en forma concentrada en barrios o corregimientos. Cuando se trate de viviendas ubicadas en límites de barrios o corregimiento estas podrán incorporarse a proyectos colectivos siempre que se encuentren concentradas territorialmente con facilidades de accesibilidad vial.

Parágrafo 1. El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED- podrá actuar como ente articulador de las diferentes entidades y dependencias del orden distrital con el propósito de obtener impactos de mejoramiento integral del hábitat con base en los siguientes componentes: 1) mejoramiento de entorno, 2) ejecución de obras de mitigación y 3) fortalecimiento del tejido sociocultural y socioeconómico.

Parágrafo 2. Se dará prioridad a proyectos de mejoramiento de vivienda cuando se trate de población de riesgo con evacuaciones temporales en riesgo mitigable siempre y cuando cumpla con las condiciones de postulación establecidas en este decreto.

Artículo 54. Condiciones de la vivienda a mejorar. Las viviendas deben contar con conexión a servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado prestados por sistemas convencionales o no convencionales y vías de acceso.

No se podrá destinar el Subsidio Distrital de Vivienda (SDV) para la modalidad de mejoramiento saludable o estructural, a viviendas construidas con materiales no



homologados por la Norma de Sismo Resistencia -NSR- vigente para el momento de la postulación. Si se encuentra una construcción mixta entre material convencional y prefabricado, podrán intervenirse las zonas edificadas en materiales convencionales. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de obtener un subsidio de mejoramiento para la reposición de vivienda.

Artículo 55. Titularidad de la vivienda a mejorar. En el caso de mejoramiento de vivienda localizada en suelo urbano o rural, de conformidad con las normas del Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que complemente, adicione, modifique, revise o sustituya, se deberá verificar una de las siguientes situaciones:

55.1. En caso de tratarse de un inmueble con matrícula real, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda.

55.2. Aquellos hogares que demuestren la posesión de un inmueble o mejora al menos con cinco (5) años de anticipación a la fecha de postulación, los cuales podrán ser beneficiarios del subsidio distrital de mejoramiento de vivienda.

55.3. Aquellos hogares donde se encuentre un integrante que ostente un derecho de usufructo debidamente registrado sobre el bien inmueble objeto de mejoramiento, los cuales podrán acceder al subsidio de mejoramiento. Posteriormente no habrá lugar a aplicar un nuevo subsidio de mejoramiento para el nudo propietario.

Parágrafo 1. Una vez postulado el grupo familiar, si llegare a fallecer la persona que ostente la titularidad del dominio sobre el inmueble o la posesión dentro del proceso de asignación o aplicación del subsidio, se continuará con el trámite para que el subsidio sea asignado y aplicado en debida forma, siempre que se mantengan los requisitos de esta modalidad de asignación.

Parágrafo 2. Si el titular de la propiedad o de la posesión fallece sin haberse postulado, el grupo familiar podrá postularse, siempre y cuando acredite, además de los requisitos exigidos en este capítulo, la defunción del titular, el parentesco y la titularidad o posesión en cabeza del difunto.



Artículo 56. Postulación al subsidio distrital para mejoramiento de vivienda.

La postulación al subsidio distrital en la modalidad de mejoramiento de vivienda podrá darse en las siguientes modalidades:

56.1. Postulación individual. Para esta modalidad, la inscripción la deberá efectuar el grupo familiar ante el administrador del subsidio, atendiendo a criterios de urgencia manifiesta, sin que haga parte de un proyecto que vincule varios grupos familiares presentado por un oferente.

Una vez el postulante cumpla con los requisitos señalados en el presente decreto, el administrador del subsidio lo inscribirá como tal, a efectos de realizar el acompañamiento en calidad de oferente hasta antes del proceso de asignación del subsidio distrital.

La postulación individual deberá cumplirse con sujeción a los criterios de localización y priorización previstos en el presente decreto y las disposiciones que lo modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen.

56.2. Postulación colectiva. Esta podrá realizarse a través de diferentes estrategias y mecanismos implementados por el administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV).

Parágrafo 1. Los grupos familiares que estén integrados por personas en situación de discapacidad debidamente certificada podrán postularse de manera individual o colectivamente y serán priorizados en la asignación del subsidio de mejoramiento de vivienda.

En el evento que los grupos familiares a que hace referencia este parágrafo hubieran recibido subsidio de vivienda, no se les aplicará dicho impedimento. En estos casos, el subsidio de mejoramiento de vivienda tendrá como fin, adecuar las condiciones de la vivienda a las necesidades de las personas en situación de discapacidad para propender por el goce efectivo de la vivienda.

Parágrafo 2. La ejecución del mejoramiento de vivienda podrá realizarse por parte del administrador del subsidio o eventualmente por parte del beneficiario a través de la escogencia de un operador, en cualquiera de los eventos el administrador del subsidio velará porque el mismo cumpla con la idoneidad correspondiente.

CAPÍTULO 9

SUBSIDIO DISTRITAL DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO (CSP)

Artículo 57. Ámbito de aplicación de la modalidad de construcción en sitio propio (CSP). La construcción de vivienda en sitio propio es la modalidad por la cual un hogar podrá ser beneficiario y acceder a una vivienda de interés social mediante la edificación de ésta en un lote y/o en una terraza de su propiedad, el cual deberá tener un área mínima de treinta y seis (36) metros cuadrados.

57.1. Podrán ser susceptibles de aplicar al subsidio de construcción en sitio propio las viviendas que no se encuentren ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o distrital o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

57.2. Los proyectos de vivienda de interés social, desarrollados en lotes urbanizados de propiedad de las entidades territoriales, siempre que tales lotes hayan sido previamente otorgados a título de subsidio en especie por la entidad territorial o la entidad facultada para otorgar el subsidio en especie dentro del respectivo territorio. En este caso, el proyecto debe tener asegurada la financiación de la totalidad de la construcción de las viviendas.

57.3. Las viviendas construidas totalmente en materiales provisionales o viviendas prefabricadas, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio, previa validación técnica de la entidad otorgante del subsidio, una vez se establezca que cumple con los requisitos de orden social, técnico y jurídico del presente; la demolición de la vivienda provisional estará a cargo del posible beneficiario, siendo su responsabilidad la entrega del lote totalmente libre.

57.4. Para predios rurales, el lote no debe hacer parte de parcelaciones destinadas a vivienda campestre (condominio vacacional).

Artículo 58. Requisitos técnicos del subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de construcción en sitio propio (CSP). Los hogares que se postulen al subsidio distrital de vivienda (SDV) en esta modalidad deberán acreditar:

58.1. Para viviendas ya existentes. Las viviendas existentes, que cuenten con varios años de ejecución y estén destinadas para soportar una nueva construcción parcial o total, deberán cumplir con los requisitos reglamentados en la Norma Sismo Resistente NSR-10 garantizando la seguridad estructural del conjunto para la preservación de la vida de sus ocupantes.



Esta condición de seguridad deberá ser avalada por un profesional de la rama de las ciencias exactas (ingeniero civil) debidamente matriculado ante el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) y que confirme las condiciones reales de la vivienda y su capacidad portante.

De igual forma, las áreas y espacios internos de viviendas existentes destinadas para construcción en sitio propio (CSP), deberán brindar ventilación e iluminación suficiente.

El beneficiario debe garantizar la calidad y seguridad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en viviendas, incluyendo las redes de abastecimiento de agua potable, aguas residuales y de aguas lluvias de conformidad con el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS 2000 en cuanto a las instalaciones hidráulicas y sanitarias de la vivienda, así como el manejo de excretas y aguas residuales.

Por otra parte, el beneficiario debe certificar las instalaciones eléctricas de conformidad con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), que establece requisitos y prescripciones técnicas para garantizar la seguridad eléctrica en todas las instalaciones eléctricas, incluyendo las viviendas.

58.2. Para viviendas nuevas. Las viviendas nuevas de un solo nivel destinadas a recibir o soportar otra vivienda en la parte superior, deberá ceñirse a lo establecido en la Norma Sismo Resistente NSR-10 (adición de niveles a una edificación) vigente en el territorio nacional, además debe ser viabilizado y aprobado por un profesional de la ingeniería civil.

Parágrafo 1. Para acceder a la modalidad de subsidio de construcción en sitio propio (CSP) debe dar cumplimiento a los lineamientos dados en la Ley 388 de 1997 -Ley de Ordenamiento Territorial- y los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 -Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio-, y además, contar con licencia de construcción debidamente expedida en los términos del Decreto 1077 del 2015. Los costos que se generen por los trámites del licenciamiento serán asumidos por el postulante.

Parágrafo 2. En los casos de las viviendas existentes, si la misma cumple con los requisitos del programa de Reconocimiento de Edificaciones operado por el ISVIMED, es procedente por parte de la entidad validar dicho acto de reconocimiento para continuar con la consecución de la licencia de construcción



para el subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de construcción en sitio propio.

Artículo 59. Requisitos especiales para la postulación al subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de construcción en sitio propio (CSP). Se requerirá la acreditación de los siguientes documentos:

- 59.1.** Lista de chequeo ISVIMED.
- 59.2.** Fotocopia de cédulas legibles de los mayores de edad, ampliada al ciento cincuenta por ciento (150%).
- 59.3.** Registro civil de nacimiento legible de los menores de edad que contenga el NUIP; y de los que se requieran para acreditar parentesco.
- 59.4.** Fotocopia de la tarjeta de identidad o pre – cédula (según el caso).
- 59.5.** Registro civil de matrimonio, para estado civil casado.
- 59.6.** Registro civil de defunción del cónyuge.
- 59.7.** Declaración juramentada unión libre.
- 59.8.** Si algún miembro del hogar tiene discapacidad, certificado médico.
- 59.9.** Copia de la escritura de la compra del lote, toda vez que el predio debe ser de propiedad de algún miembro del grupo familiar postulante al subsidio.
- 59.10.** Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria, vigencia no mayor a treinta (30) días.
- 59.11.** Paz y salvo de impuesto predial vigente (matricula inmobiliaria).
- 59.12.** En todos los casos, el lote o terreno deberá estar libre de limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos y gravámenes, salvo la hipoteca constituida a favor de la entidad que financiará la compra del predio.
- 59.13.** Licencia o permisos de construcción expedida por la entidad competente.
- 59.14.** Certificado disponibilidad inmediata de servicios públicos: energía, acueducto y alcantarillado y sistemas individuales para el tratamiento de aguas



residuales en zonas rurales (para acueductos rurales la certificación debe aclarar que el agua es apta para consumo humano y los certificados deberán ser expedidos por las JAC, JAL presidentes de acueductos veredales o quien haga sus veces. Si el predio ya cuenta con servicios públicos se deberá anexar copia del último recibo de pago de energía y acueducto.

59.15 Ingresos familiares iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV).

59.16 Un ahorro programado en la familia.

Artículo 60. Impedimentos para postularse al Subsidio Distrital de Vivienda (SDV) en la modalidad de construcción en sitio propio (CSP). No podrán acceder al subsidio:

60.1. En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, cuando alguno de los miembros del hogar, a la fecha de postulación, sea propietario de otra vivienda.

60.2. Quienes hubieren presentado información que no corresponda a la verdad, en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, restricción que estará vigente durante el término de diez (10) años, conforme a lo dispuesto por la Ley 3 de 1991.

Parágrafo. No se aplicará lo aquí dispuesto en el evento de legalización de la propiedad de la vivienda o cuando haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, fuerza mayor, caso fortuito u otras causas que no sean imputables al beneficiario, en cada caso, debidamente certificadas por la autoridad competente.

Artículo 61. Cuantía del subsidio distrital de vivienda (SDV) en la modalidad de construcción en sitio propio (CSP). Los predios urbanos recibirán un subsidio de hasta veintiocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (28 SMMLV), mientras que los predios rurales recibirán un subsidio de hasta treinta salarios mínimos mensuales legales vigentes (30 SMMLV).

CAPÍTULO 10

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 62. Manuales de aplicación del subsidio distrital de vivienda (SDV). Para la debida divulgación, socialización y aplicación del subsidio, el administrador, en atención a las responsabilidades definidas en el artículo 3 de este decreto,



determinará mediante manuales los aspectos operativos aquí no establecidos, en concordancia con el artículo 2 del Acuerdo 05 de 2020.

Artículo 63. Comité de casos especiales. El administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV) creará un comité de casos especiales, cuya responsabilidad será activar el estudio de situaciones particulares de los potenciales beneficiarios que puedan presentarse en las modalidades de subsidio establecidas en el presente decreto, para que sean incluidos en el orden del día, con un término de antelación no inferior a diez (10) días hábiles. La conformación y reglamento de este comité estará a cargo del administrador del subsidio distrital de vivienda (SDV).

Artículo 64. Conformación de proyectos y estrategias para contribuir a la disminución del déficit habitacional. El administrador del subsidio, dando cumplimiento al presupuesto para cada vigencia, de conformidad con el Plan de Desarrollo Distrital y el Acuerdo 48 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (POT) o la norma que complemente, adicione, modifique, revise o sustituya, y los instrumentos que lo desarrollan y complementen, determinará las áreas a intervenir y el número de proyectos de mejoramiento a ejecutar, cuando se trate de mejoramientos colectivos, o el número de mejoramientos individuales a ejecutar cuando se trate de postulaciones individuales.

Así mismo, el administrador del subsidio distrital de vivienda podrá generar estrategias con actores del sistema habitacional, cuyos objetivos sean acordes a los establecidos por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED-, con el propósito de contribuir a la reducción del déficit cuantitativo y/o cualitativo habitacional.

Artículo 65. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito y deroga el Decreto 809 de 2024.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
Alcalde de Medellín

Elaboró	Revisó	Aprobó
Paulina Rengifo Suaza	Karina Urzola Romero Subdirectora Jurídica (E)	Valentina Aguilar Ramírez Directora-ISVIMED

Centro Administrativo Distrital CAD

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144

Comutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Profesional Especializada-ISVIMED

Karina Urzola Romero
Asesora Dirección-ISVIMED