



UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES

RESOLUCIÓN N° **1153** DE 2025

(**11 1 NOV 2025**)

"Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

EL DIRECTOR GENERAL DE LA UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por los artículos 2°, 3°, 4° y el numeral 3 del artículo 18 de la Ley 1523 de 2012, y por los numerales 1, 2 y 10 del artículo 11 del Decreto Ley 4147 de 2011, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 1° de la Constitución Política establece que Colombia es un Estado Social de Derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran, y en la prevalencia del interés general.

Que el artículo 2° de la Constitución Política dispone que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Que el artículo 13 de la Constitución Política prescribe la igualdad como derecho fundamental dentro del ordenamiento jurídico, en virtud del cual todas las personas son iguales ante la ley y gozan de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación; asimismo, determina que el Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta.

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

Que la Corte Constitucional ha desarrollado una amplia jurisprudencia sobre el derecho a la vivienda digna como derecho fundamental, especialmente respecto de las personas

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

en situaciones de vulnerabilidad derivadas de desastres naturales o calamidades públicas. En particular, mediante las sentencias T-305 de 2024, T-123 de 2024 y T-246 de 2023, ha reconocido la categoría de desplazados internos por desastres como sujetos de especial protección constitucional, frente a quienes el Estado tiene obligaciones específicas en materia de reasentamiento, retorno seguro y acceso efectivo a la vivienda. En este sentido, la presente resolución se configura como un instrumento jurídico orientado a materializar dichos mandatos jurisprudenciales, garantizando el ejercicio efectivo de este derecho fundamental a través de mecanismos adecuados, proporcionales y sostenibles.

Que el artículo 288 de la Constitución Política establece que la ley orgánica de ordenamiento territorial determinará la distribución de competencias entre la Nación y las entidades territoriales, garantizando así su autonomía. Esta disposición no solo define la estructura del Estado, sino que promueve un trabajo articulado entre los distintos niveles de gobierno, con el propósito de responder de manera más efectiva a las necesidades de la población, conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad, en los términos de los numerales 12, 13 y 14 de la Ley 1523 de 2012.

Que mediante el artículo 1º del Decreto Ley 4147 de 2011 se creó la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD, como unidad administrativa especial "con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio, del nivel descentralizado, de la Rama Ejecutiva del orden nacional, adscrita al Departamento Administrativo de la Presidencia de la República", la cual tiene como objetivo, según su artículo 3º, "dirigir la implementación de la gestión del riesgo de desastres, atendiendo las políticas de desarrollo sostenible, y coordinar el funcionamiento y el desarrollo continuo del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – SNGRD".

Que conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 4 del Decreto Ley 4147 de 2011, corresponde a la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres proponer y articular las políticas, estrategias, planes, programas, proyectos y procedimientos nacionales de gestión del riesgo de desastres, en el marco del Sistema Nacional para la Prevención y Atención de Desastres – SNPAD, así como actualizar el marco normativo y los instrumentos de gestión del mismo.

Que, en ese sentido, los numerales 1, 2 y 10 del artículo 11 del Decreto Ley 4147 de 2011 disponen que es función del Director Nacional de la UNGRD, entre otras, "dirigir, orientar y controlar las actividades conducentes al cumplimiento de los objetivos de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres y ejercer su representación legal"; "coordinar la formulación y hacer seguimiento a las políticas, planes, programas y proyectos para la gestión del riesgo de desastres"; y "expedir los actos administrativos [...] que se requieran para el buen funcionamiento de la entidad, de acuerdo con las normas vigentes".

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

Que la Ley 1523 de 2012 en sus artículo 1° y 5° adoptó la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y estableció el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – SNGRD, el cual está conformado por el "conjunto de entidades públicas, privadas y comunitarias, así como por las políticas, normas, procesos, recursos, planes, estrategias, instrumentos, mecanismos e información relacionada con la materia, que se articulan de manera organizada para garantizar la gestión del riesgo en el país".

Que de conformidad con el artículo 4° de la Ley 1523 de 2012, la gestión del riesgo de desastres se desarrolla a través de los procesos de conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, los cuales son complementarios y articulados entre sí. En este contexto, las acciones orientadas al reasentamiento de familias afectadas y a la adquisición de alternativas habitacionales constituyen medidas de reducción del riesgo y de manejo del desastre, al contribuir a la recuperación segura de las comunidades y a la mitigación de las condiciones de vulnerabilidad presentes en los territorios impactados por eventos naturales o antrópicos no intencionales.

Que el objetivo general del SNGRD, de acuerdo con el artículo 6° de la misma norma, es desarrollar el proceso social de la gestión del riesgo con el fin de proteger a la población y a los animales en el territorio nacional, mejorar la seguridad, el bienestar y la calidad de vida, y contribuir al desarrollo sostenible; y dentro de sus objetivos específicos se encuentra la recuperación ante desastres, entendida como la rehabilitación y reconstrucción de las condiciones socioeconómicas, ambientales y físicas bajo criterios de seguridad y desarrollo sostenible, evitando reproducir situaciones de riesgo y generando mejores condiciones de vida.

Que los numerales 1, 2 y 3 del artículo 18 de la Ley 1523 de 2012 establecen que la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD, además de las funciones previstas en el Decreto Ley 4147 de 2011, asume las de articular los niveles nacional y territorial del Sistema, vincular al sector privado y a las organizaciones sociales, y elaborar y hacer cumplir la normatividad interna del Sistema Nacional, entendiéndose como tal los decretos, resoluciones, circulares y conceptos.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55, 58 y 59 de la Ley 1523 de 2012, la declaratoria de desastre o de calamidad pública, a cargo de la autoridad política competente, debe fundarse en criterios objetivos relacionados con la protección de bienes jurídicos en riesgo o afectados, tanto individuales como colectivos. Dentro de dichos bienes jurídicos se encuentra, entre otros, la vivienda, como componente esencial del derecho a una vida digna y de la estabilidad social de las personas y comunidades impactadas por eventos naturales o antrópicos no intencionales.

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 1523 de 2012, una vez declarada una situación de desastre o calamidad pública y activadas las estrategias de respuesta, deberá elaborarse un Plan de Acción Específico (PAE) orientado a la rehabilitación y reconstrucción de las áreas afectadas, el cual será de obligatorio

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

cumplimiento para todas las entidades públicas o privadas que deban contribuir a su ejecución, conforme a los términos establecidos en la declaratoria y sus eventuales modificaciones o prórrogas.

Que conforme al artículo 65 de la Ley 1523 de 2012, la declaratoria activa un régimen especial que puede ser aplicado por autoridades nacionales y territoriales, con medidas orientadas a la rehabilitación, reconstrucción y reasentamiento; y que, cuando la magnitud del evento exceda la capacidad territorial, su coordinación corresponde a la UNGRD, respetando la autonomía de las entidades territoriales y los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

Que el artículo 81 de la Ley 1523 de 2012, relativo a los "Proyectos de Desarrollo Urbano", prescribe que "el Gobierno Nacional podrá promover, ejecutar y financiar proyectos de desarrollo urbano en los que se definan, de común acuerdo con las autoridades de planeación de los municipios y distritos, el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de operaciones urbanas que garanticen la habilitación de suelo para la ejecución de proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la declaratoria de situación de desastre".

Que la Ley 388 de 1997, en sus artículos 35, 37 y 58, establece que los planes de ordenamiento territorial deben identificar las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, definir medidas de mitigación o reubicación e impedir la localización de nuevas construcciones en zonas calificadas como de alto riesgo no mitigable. Asimismo, dispone que los municipios y distritos deberán adelantar la reubicación de los asentamientos humanos existentes en dichas zonas y adoptar las acciones necesarias para evitar su reocupación, garantizando la seguridad y el bienestar de la población. En este sentido, las actuaciones de adquisición y adjudicación de vivienda nueva o usada para familias afectadas por desastres constituyen instrumentos de ordenamiento territorial y reducción del riesgo, en coherencia con las competencias asignadas a las entidades territoriales y la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD.

Que la Ley 2294 de 2023, por medio de la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", establece como objetivo estratégico el fortalecimiento de las capacidades de los gobiernos locales y de las comunidades para incidir en las decisiones de ordenamiento territorial, reconociendo el territorio como escenario central para la garantía de los derechos y la gestión del riesgo. Este enfoque se desarrolla en el marco de la transformación denominada "Ordenamiento del territorio alrededor del agua y justicia ambiental", prevista en el artículo 3°, literal 1°, de la citada ley, la cual promueve la articulación de actores y la planificación participativa para enfrentar la vulnerabilidad territorial ante desastres naturales. En concordancia, el artículo 38 de la misma norma define la "Estrategia nacional de coordinación para la adaptación al cambio climático de los asentamientos y reasentamientos humanos" como una acción directa de reducción del riesgo de desastres, mitigación y adaptación al cambio climático,

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

a cargo de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD, en coordinación con entidades del nivel nacional y territorial.

Que esta estrategia contempla, en el párrafo primero del artículo 38 de la Ley 2294 de 2023, medidas de reasentamiento de población ubicada en zonas de alto riesgo no mitigable, la legalización urbanística, el mejoramiento de asentamientos humanos y la gestión del suelo, como acciones directas de reducción del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático. Adicionalmente, el párrafo segundo establece la obligación de realizar análisis de riesgo de desastre en las "Zonas de Inversión Especial para superar la Pobreza", con base en información del catastro multipropósito. La implementación de proyectos productivos para los hogares reasentados estará a cargo de las entidades de orden territorial y nacional competentes.

Que el Plan de Acción Específico, según el artículo 61 y su párrafo de la Ley 1523 de 2012, deberá contener las líneas de acción dependiendo de la situación declarada. Estos planes, bien sean para la rehabilitación o para la recuperación, se erigen como instrumentos de planificación para la administración pública, en el entendido de que permiten dar cumplimiento al principio de coordinación institucional establecido en el numeral 12 del artículo 3 de la norma en comento.

Que, en el marco del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SNGRD), los Planes de Acción Específicos (PAE) requieren de instrumentos normativos que permitan la implementación oportuna de alternativas habitacionales transitorias o definitivas, y que respondan a las realidades territoriales de cada contexto.

Que, en este sentido, se hace necesario establecer mediante resolución un marco de acción que defina los mecanismos para la identificación, valoración, asignación y adquisición de alternativas habitacionales, incluyendo vivienda nueva edificada o vivienda usada, como alternativas viables en proyectos de reasentamiento, con el fin de dar cumplimiento a los mandatos del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida" y la Ley 1523 de 2012, y garantizar la protección de los derechos de las comunidades afectadas por desastres.

Que la Ley 2079 de 2021, "por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat", dispone en su artículo 4° que las autoridades gubernamentales deben adelantar programas, proyectos y acciones orientados a disminuir el déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo, atendiendo las particularidades de la población urbana y rural, e incorporando un enfoque diferencial y territorial en favor de los grupos que, por sus condiciones sociales, étnicas, culturales, económicas, ecológicas o de género, requieran especial reconocimiento. Asimismo, establece que el Gobierno nacional debe garantizar que la equidad en el acceso a una vivienda digna y a un hábitat adecuado sea efectiva, asegurando el respeto y la protección de este derecho fundamental.

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

Que el numeral 2 del artículo 5° de la Ley 2079 de 2021 consagra el principio de vivienda digna y de calidad, estableciendo que las entidades públicas deben priorizar mecanismos orientados a mejorar las condiciones de vida de la población más vulnerable mediante programas de mejoramiento habitacional, construcción de vivienda nueva y acciones integrales que aseguren condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad, tanto en el interior de las viviendas como en su entorno. Dicho principio también comprende la garantía de acceso universal a vivienda de calidad, equipamientos colectivos y espacio público en áreas urbanas y rurales, con criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad.

Que se hace indispensable la creación de un marco normativo claro y simplificado que permita la adjudicación eficiente de alternativas habitacionales en proyectos de reasentamiento, lo que contribuirá a la consolidación de territorios resilientes, que complementa los objetivos establecidos en el artículo 3 numeral 1 y artículo 38 de la Ley 2294 de 2023, asegurando que las políticas de reasentamiento y gestión del riesgo sean ejecutadas de manera efectiva, con un enfoque participativo y sostenible, y siempre dentro de un marco jurídico claro y accesible para todas las partes involucradas.

Que en el marco de lo establecido en el artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015, se deben acoger, para efectos de la presente resolución, los conceptos y definiciones de vivienda nueva y vivienda usada, entendidas como categorías técnicas y jurídicas fundamentales para estructurar las alternativas habitacionales dentro de los procesos de reasentamiento en contextos de desastre o calamidad pública.

Que mediante Resolución 257 del 15 de marzo de 2023, la UNGRD estableció los instrumentos y procedimientos para la identificación y evaluación de áreas, predios y familias que sean objeto de reasentamiento por haber sido afectadas por desastres o calamidades.

RESUELVE

Artículo 1. Objeto. Establecer requisitos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de alternativas habitacionales en proyecto construcción, nueva construida o usada (Vivienda de Interés Social – VIS y Vivienda de Interés Prioritario – VIP) por parte de la UNGRD y que se presenten como alternativas para el reasentamiento de las familias amenazadas o afectadas por desplazamiento involuntario a causa de eventos de desastre y/o calamidad pública.

Artículo 2. Alcance de aplicación. La presente resolución será de aplicación obligatoria para la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD, en su calidad de ordenadora del gasto del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – FNGRD, en virtud de sus competencias legales como entidad coordinadora del SNGRD; asimismo, será vinculante para alcaldías, gobernaciones y corporaciones autónomas regionales cuando exista convenio interadministrativo, cofinanciación con

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

recursos del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (FNGRD), desconcentración de funciones en la ejecución de proyectos de reasentamiento, o en los casos en que se actúe bajo los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad establecidos en los numerales 12, 13 y 14 del artículo 3° de la Ley 1523 de 2012.

Artículo 3. Definiciones: Para efectos de la presente resolución y con el propósito de garantizar la interpretación uniforme de sus disposiciones, las definiciones aquí establecidas se armonizan con lo establecido en el sector vivienda, de conformidad con las normas, lineamientos y criterios técnicos vigentes y las modificaciones que le apliquen, así:

Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

Alternativas habitacionales: Son las soluciones de vivienda que pueden ser ofrecidas a hogares afectados por desastres o calamidades públicas, en procesos de reasentamiento, con el fin de garantizar el derecho a una vivienda digna, segura y adecuada. Estas alternativas se ajustan a los criterios definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por medio de las normas del sector.

Vivienda Nueva: por vivienda nueva se entenderá aquella se encuentre en proyecto, en etapa preventiva, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.

Vivienda Usada: vivienda que estando terminada ya ha sido habitada y cuya licencia de construcción ha sido expedida en vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente vigente al momento de expedición de la misma.

Vivienda nueva construida se refiere a la adquisición de aquellas alternativas habitacionales ya construidas que, por primera vez, mediante acto jurídico traslativo del dominio y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, serán transferidas legalmente del oferente del proyecto al hogar beneficiario.

vivienda nueva en proceso construcción se refiere al desarrollo de aquellas alternativas habitacionales que forman parte de proyectos en lotes de terreno de los constructores o aportados por los entes territoriales, con los respectivos permisos de urbanismo y construcción, según corresponda, que aún no se encuentran construidas o terminadas, y que una vez construidas se transferirán por primera vez, del oferente del

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

proyecto al hogar elegible, mediante acto jurídico traslativo de dominio y su posterior inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Licencias urbanísticas: Son actos administrativos mediante los cuales se autoriza el desarrollo de obras de urbanismo y construcción. De acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, las licencias urbanísticas pueden ser de los siguientes tipos:

- **Licencia de urbanización:** autoriza la división de uno o varios predios para desarrollar obras de infraestructura vial, redes de servicios públicos y equipamientos.
- **Licencia de parcelación:** permite dividir un predio en lotes rurales con fines no urbanos.
- **Licencia de subdivisión:** autoriza la división de predios urbanos o rurales sin obras de urbanismo.
- **Licencia de construcción:** habilita la ejecución de obras de edificación, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural o demolición.
- **Licencia de intervención y ocupación del espacio público:** autoriza intervenciones específicas sobre el espacio público construido.

Familia: Se entiende por familia el conjunto de personas unidas por vínculos de parentesco, matrimonio, unión permanente o lazos afectivos, que conviven bajo el mismo techo y comparten vínculos de dependencia o cuidado. Esta definición se acoge al enfoque amplio de familia reconocido por la jurisprudencia constitucional colombiana (Corte Constitucional, Sentencias T-1037/00, T-812/05, entre otras) y se aplica a efectos de programas sociales, vivienda y gestión del riesgo.

Relación con el inmueble: A efectos de los procesos de caracterización y adjudicación de alternativas habitacionales, los integrantes de la familia pueden ostentar alguna de las siguientes condiciones respecto al inmueble:

Propietario: Persona natural o jurídica que ostenta el derecho de dominio sobre el inmueble, acreditado mediante escritura pública registrada (Ley 1579 de 2012, art. 25).

1. **Poseedor:** Persona que ejerce la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, sin título inscrito. Definido en el artículo 762 del Código Civil.
2. **Ocupante:** Persona que reside o utiliza el inmueble sin título ni posesión legítima, generalmente tolerado por el propietario o poseedor.

Vivienda destruida o inhabilitación (por estar en zona de alto riesgo no mitigable): Se entiende por afectación de vivienda la condición en que un inmueble destinado a uso habitacional:

- Ha sido **destruido**, colapsado o presenta daños estructurales severos que impiden su uso seguro, o

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

- Se encuentra en condición de **inhabitabilidad**, ya sea por su ubicación en una **zona de alto riesgo no mitigable** o por razones urbanísticas, ambientales o sociales que hacen inviable el retorno seguro y digno de sus ocupantes.

La determinación de esta afectación debe estar soportada en el **EDAN** (Evaluación de Daños y Análisis de Necesidades) y en conceptos técnicos emitidos por el ente territorial competente con apoyo del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – SNGRD, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 1523 de 2012 y la Ley 388 de 1997.

Mejoras: Son todas aquellas obras, construcciones, instalaciones o adecuaciones permanentes realizadas sobre un bien inmueble por parte del propietario, poseedor u ocupante, que incrementan su valor o funcionalidad. Las mejoras pueden clasificarse así:

- Necesarias: Aquellas indispensables para la conservación del inmueble o para evitar su deterioro.
- Útiles: Las que aumentan el uso o productividad del bien.
- Voluntarias o suntuarias: Las que embellecen o personalizan el inmueble sin afectar su uso esencial.

Estas definiciones se enmarcan en los artículos 1963 a 1972 del Código Civil colombiano, y son relevantes en contextos de restitución, reasentamiento o compensación por pérdida de vivienda en el marco de la gestión del riesgo. Las mejoras deben estar acreditadas mediante documentación o inspección técnica que permita valorar su existencia y naturaleza.

Artículo 4. Condiciones para la aplicación de la presente resolución. Los procesos de postulación, selección, adquisición y adjudicación de alternativas habitacionales de que trata el artículo 1° de la presente resolución requerirán, de manera acumulativa, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Acta del Consejo Nacional, Departamental, Distrital o Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres, según corresponda al nivel de la declaratoria, que incluya el registro de asistencia y en la cual conste expresamente el concepto favorable emitido para la declaratoria de situación de desastre o de calamidad pública de conformidad con los artículos 55, 56, 57, 58 y 59 de la Ley 1523 de 2012.
2. Decreto de declaratoria de situación desastre o calamidad pública, expedido por la autoridad competente del orden municipal, departamental o nacional, conforme a los artículos 55 y 58 de la Ley 1523 de 2012.
3. Levantamiento de la Evaluación de Daños y Análisis de Necesidades - EDAN, que evidencie técnica y objetivamente los impactos del evento sobre la población y el territorio afectado, conforme a los lineamientos establecidos por la UNGRD.
4. Registro de damnificados certificado por el Consejo Municipal y/o Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres y su incorporación en el Registro Único de Damnificados – RUD de la UNGRD.
5. Censo de familias desplazadas involuntariamente por desastres mediante resolución.

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

6. Concepto técnico del CMGRD sobre imposibilidad de retorno seguro y digno de los hogares damnificados al sitio de origen, sustentada en condiciones de riesgo no mitigable o razones de inviabilidad urbanística, ambiental o social, emitido por el ente territorial con apoyo de las corporaciones autónomas regionales y la nación en aplicación del principio de subsidiariedad.
7. Inclusión de la necesidad de reasentamiento de manera puntual en el Plan de Acción Específico – PAE, como medida orientada a la recuperación: rehabilitación y reconstrucción de las zonas afectadas, conforme al artículo 61 de la Ley 1523 de 2012.
8. Viabilidad financiera del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – FNGRD frente a la necesidad de reasentamiento y dependiendo el tipo de alternativa habitacional seleccionada o disponible (Vivienda de Interés Social – VIS y Vivienda de Interés Prioritario – VIP), de conformidad con los principios de eficiencia, legalidad y sostenibilidad fiscal, y con la programación aprobada por la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD como ordenadora del gasto.
9. Concertación de las entidades responsables según el PAE frente a los aportes económicos, materiales y/o humanos conforme a sus capacidades operativas, técnicas y financieras, de acuerdo con el principio de subsidiariedad positiva establecido en el numeral 14 del artículo 3° y el artículo 60 de la Ley 1523 de 2012

Artículo 5. Caracterización de familias beneficiarias para adjudicación de vivienda.

Las familias beneficiarias para la adjudicación de vivienda nueva en proceso de construcción, construida o vivienda usada, serán aquellos que cumplan con los siguientes criterios:

1. **Registro de Damnificados:** Ejercicio mediante el cual el ente territorial caracteriza a las personas y familias afectadas por desastres o calamidad pública, e identifica sus afectaciones particulares en cuanto a sus condiciones vida y bienes de su propiedad.
2. **Inclusión en el Censo de Familias Desplazadas por Desastre:** Las familias cuyas viviendas hayan sido catalogadas como destruidas o inhabitables deben estar inscritas en un censo particular, expedido mediante acto administrativo, elaborado por los Consejos Municipales y/o Distritales de Gestión del Riesgo de Desastres, conforme al principio de buena fe y presunción de veracidad.
3. **Destrucción o inhabitabilidad de la vivienda:** Son elegibles las familias cuya única vivienda haya sido destruida por la emergencia o sea inhabitable por estar ubicada en zona declarada como de alto riesgo no mitigable, lo cual debe ser certificado por el municipio o distrito como primer respondiente, con el apoyo subsidiario de otras entidades del SNGRD.
4. **Calidad de habitación del inmueble destruido o no habitable:** Las familias beneficiarias deben haber habitado la vivienda afectada de manera permanente, de acuerdo con la información registrada en el registro de damnificados, ya sea como propietarios, ocupantes o poseedores al momento de la emergencia, lo cual se acreditará de la siguiente manera:

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

- a. **Propiedad:** Certificado de tradición y libertad, donde conste la escritura, la sentencia o la resolución que adjudicó el derecho de dominio.
 - b. **Posesión u ocupación (según aplique):** Certificación de sana posesión ante la alcaldía, certificación junta de acción comunal, declaraciones extrajuicio de habitabilidad y de vecinos colindantes, promesa o contrato de compraventa, recibos de pago de servicios públicos a nombre del poseedor u ocupante, certificado de pago de impuesto predial, registro de mejoras ante autoridad catastral.
5. **Condiciones de exclusión:** No serán objeto de atención las familias que se encuentren en las siguientes condiciones:
- a. Los jefes de hogar que sean propietarios de una o más viviendas dentro o fuera del área afectada siempre y cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad técnica y legalmente seguras.
 - b. Los jefes de hogar en representación de su núcleo familiar, que sean beneficiarios de un subsidio que garantice la adquisición total de una vivienda en condiciones técnicas y legalmente seguras.
 - c. Familias que residan en el inmueble destruido o inhabitable en calidad de arrendatarias, usufructuarias o demás formas de tenencia que no impliquen propiedad, posesión u ocupación.
6. **Validaciones adicionales:** Se deberán efectuar cruces de información con el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para verificar si la familia es beneficiaria de un subsidio o solución de vivienda vigente sin aplicar.

Artículo 6. Certificación de desplazamiento involuntario por desastre. La UNGRD expedirá una certificación de la condición de desplazamiento involuntario por desastres de las personas damnificadas debidamente caracterizadas conforme al artículo 4 de la presente Resolución, incluyendo la manifestación de pertenencia al programa de reasentamientos liderado por la entidad.

Artículo 7. Adquisición predial: La familia beneficiaria deberá transferir al municipio o distrito el derecho de dominio y posesión del predio destruido o inhabitable y realizar la entrega material del mismo, debidamente saneado por todo concepto, con la finalidad de que el ente territorial pueda organizar el uso de suelos y evitar nuevos asentamientos en dichas zonas, de conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1523 de 2012, o las norma que las modifiquen o deroguen.

Parágrafo: Para implementar las acciones previstas se aplicará el plan de gestión social para llevar a cabo el acompañamiento integral de las familias a reasentar en el proceso de saneamiento.

Artículo 8. Postulación de alternativas habitacionales: Las alternativas habitacionales deberán ser postuladas por los jefes de hogar, las comunidades afectadas (de forma personal o colectiva) o el ente territorial correspondiente, para ser evaluada por parte la

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

UNGRD, para lo cual se deberán radicar la documentación aplicable según la alternativa habitacional: vivienda usada o nueva en proceso de construcción o construida.

Artículo 9. Requisitos para postular vivienda usada: Los soportes que deben acompañar la postulación de la alternativa habitacional en modalidad de vivienda usada son:

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble postulado con una vigencia no mayor a 30 días calendario.
2. Copia del último documento donde conste el título traslativo de dominio (escritura pública, sentencia, resolución).
3. Copia de escritura pública del reglamento de propiedad horizontal (si aplica).
4. Licencia de construcción o licencia de reconocimiento del inmueble postulado.
5. Certificado de paz y salvo del impuesto predial del inmueble postulado de los últimos 5 años anteriores a la presentación de la misma, así como el certificado de contribución por valorización, según aplique.
6. Certificado de autoridad de planeación de identificación del inmueble postulado como no ubicado en zona de alto riesgo no mitigable.
7. Certificado catastral del inmueble expedido por la autoridad competente del año en que se presente el inmueble postulado.
8. Copia del pago de los recibos de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, expensas comunes y otros (si aplica) del último período de factura a la presentación de la propuesta.

Artículo 10. Requisitos para postular vivienda nueva en proceso de construcción o construida: Los soportes que deben acompañar la postulación de la alternativa habitacional en modalidad de vivienda nueva en proceso de construcción o construida son:

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble postulado con una vigencia no mayor a 30 días calendario.
2. Copia del último documento donde conste el título traslativo de dominio (escritura pública, sentencia, resolución).
3. Copia de escritura pública del reglamento de propiedad horizontal (si aplica).
4. Licencias urbanísticas del inmueble postulado (según aplique).
5. Certificado de paz y salvo predial del inmueble objeto de oferta de los últimos 5 años anteriores a la presentación de la misma, así como el certificado de contribución por valorización, según aplique.
6. Certificado de autoridad de planeación de identificación del inmueble postulado como no ubicado en zona de alto riesgo no mitigable.
7. Certificado catastral del inmueble expedido por la autoridad competente del año en que se presente el inmueble postulado.

Continuación de la Resolución *"Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres"*.

8. Copia del pago de los recibos de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, expensas comunes y otros (si aplica) del último período de factura a la presentación de la propuesta.
9. Certificado de las pólizas de calidad y estabilidad de la obra según los establecido en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 (para obras construidas).
10. Certificado de habitabilidad o autorización de ocupación según corresponda (para obras construidas).

Artículo 11. Evaluación de la alternativa habitacional postulada. La evaluación de la postulación será realizada por medio de la emisión de conceptos de viabilidad técnica, jurídica y financiera por parte de los profesionales designados por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

Parágrafo: En caso de que se presenten 2 o más postulaciones, deberá hacerse una evaluación comparativa de todos los criterios de viabilidad con el fin de elegir la mejor propuesta en razón costo, beneficio e interés de los beneficiarios.

Artículo 12. Concepto de viabilidad técnica. El concepto de viabilidad técnica de la alternativa habitacional deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

1. **Ubicación y entorno del predio:** Verificación cartográfica de la localización dentro del municipio, incluyendo zona, barrio, accesibilidad, características topográficas y entorno urbano o rural, así como cercanía a equipamientos sociales y de infraestructura básica.
2. **Oferta de servicios públicos:** Se verifica por medio de los planos de la licencia urbanística respectiva.
3. **Diseño y características de la vivienda:** Evaluación de cumplimiento con estándares mínimos de calidad del proyecto, de acuerdo con lo concertado entre la comunidad, el ente territorial y la UNGRD.
4. **Viabilidad financiera para vivienda nueva en proceso construcción:** Acreditación de las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del proyecto de vivienda, ya sea con recursos propios del fideicomitente o fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), cuotas iniciales por ventas del proyecto, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda y de los hogares, otros subsidios o aportes, declaración de obras ya ejecutadas, financiación otorgada por entidades legalmente habilitadas para ello, entre otros. En el caso en que una entidad territorial intervenga como fideicomitente del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), y la financiación comprenda total o parcialmente aportes de esta en cualquier modalidad, en la vigencia en curso o en vigencias posteriores, dicha entidad territorial deberá acreditar el respectivo respaldo presupuestal con copia del documento idóneo para tal fin, de conformidad con las disposiciones presupuestales aplicables a la materia.
5. **Programación del proyecto viabilidad financiera para vivienda nueva en proceso construcción:** Aprobación y seguimiento del cronograma de ejecución de obras y entrega de las mismas.

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

6. Compatibilidad con necesidades del proyecto: Evaluación de la coherencia de la alternativa habitacional con los requerimientos sociales, culturales y económicos de las familias beneficiarias, así como su pertinencia frente a los instrumentos de planeación del desarrollo y del ordenamiento territorial y nacional.

Artículo 13. Concepto de viabilidad jurídica: El concepto de viabilidad jurídica de la alternativa habitacional deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- 1. Identificación y titularidad:** Verificación de la identidad del propietario y del inmueble.
- 2. Situación jurídica del inmueble:** Análisis del estado del bien, que debe estar libre de embargos, gravámenes, afectaciones urbanísticas o ambientales, medidas cautelares, condiciones resolutorias, litigios o procesos judiciales que restrinjan su disposición; y limitaciones al dominio o restricciones de uso incompatibles con el objeto del proyecto y cualquier otra que restrinja su disposición.
- 3. Regularidad documental:** Validación de que los documentos anexos que se requieran según el caso cumplen con los requisitos de pertinencia, vigencia y legalidad para efectos de escrituración, legalización y posterior adjudicación de la alternativa habitacional.

Artículo 14. Concepto de viabilidad financiera. El concepto de viabilidad financiero de la alternativa habitacional deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

Realizar un estudio de mercado de acuerdo al territorio y al tipo de solución (vivienda usada o nueva en proyecto de construcción o construida), verificando que el valor de la alternativa habitacional postulada sea coherente con el mercado y no exceda los topes máximos establecidos en la normativa vigente expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS y Vivienda de Interés Prioritario – VIP, según el caso.

Artículo 15. Asignación de la subvención para adquisición de vivienda. El instrumento mediante el cual se reconocerá el derecho a la alternativa habitacional será una Resolución de asignación de subvención económica, suscrita por el ordenador del gasto del Fondo Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – FNGRD, debidamente motivada conforme al presente acto administrativo.

La subvención tendrá por objeto apoyar la adquisición de vivienda nueva, en proceso de construcción o usada, en el marco de los procesos de reasentamiento de familias afectadas por desastres o calamidades públicas.

Los recursos de la subvención serán administrados por las entidades territoriales, las juntas de acción comunal, o por personas naturales o jurídicas que acrediten la representación legal de los beneficiarios, según corresponda al esquema operativo del proyecto, a través de un fondo de inversión colectiva aperturado en la Fiduprevisora S.A.

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

como vocera y administradora del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, con el fin de garantizar su debida destinación, trazabilidad y control en la ejecución.

Una vez cumplidos los requisitos establecidos en la resolución de asignación y verificada la aprobación por parte de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD, el municipio o distrito procederá a ordenar el pago directamente al oferente o constructor de la solución habitacional seleccionada y viabilizada.

La resolución de asignación deberá contener, como mínimo, la identificación del beneficiario, la identificación del oferente o vendedor, el valor de la subvención asignada, la identificación del inmueble, las condiciones financieras y de pago, la restricción de enajenación prevista en la presente resolución y la afectación obligatoria como patrimonio de familia inembargable, conforme a la normatividad vigente.

Parágrafo Primero. Los gastos notariales, de escrituración y registro necesarios para la formalización del negocio jurídico podrán ser asumidos total o parcialmente por el beneficiario, la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD a través del FNGRD, o las entidades territoriales vinculadas, de conformidad con las competencias, convenios o esquemas de cofinanciación existentes. En todo caso, dichos gastos deberán estar debidamente soportados y sujetos a la disponibilidad presupuestal correspondiente.

Parágrafo Segundo. El valor de la subvención que se asigne por parte del Fondo Nacional de la Gestión del Riesgo de Desastres – FNGRD no podrá exceder, por persona, el valor máximo definido por el Gobierno Nacional para las Viviendas de Interés Social (VIS) o Viviendas de Interés Prioritario (VIP), según corresponda.

Artículo 16. Fase de formalización del negocio jurídico amparado por la subvención. La formalización del negocio jurídico de compraventa se efectuará mediante escritura pública suscrita entre el beneficiario y el propietario del inmueble, con su correspondiente inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El contrato deberá incorporar de manera expresa la forma de pago por parte del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres conforme a la Resolución de asignación de la subvención y una cláusula de obligatoriedad de afectación a patrimonio de familia y otra de prohibición de enajenación, gravamen o transferencia del inmueble por un término de cinco (5) años, contados a partir de su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, salvo autorización expresa y debidamente motivada por parte de la UNGRD.

Artículo 17. Registro de reasentamientos. Una vez entregadas las soluciones de vivienda, las familias reasentadas deberán ser incorporadas al Sistema Nacional de Información de Vivienda del Gobierno Nacional. Así mismo, la UNGRD llevará el registro de las familias beneficiarias y reasentadas en el sistema interno que se establezca para tal fin.

Continuación de la Resolución "Por la cual se establecen instrumentos para la identificación, selección, adquisición y adjudicación de vivienda nueva (en proyecto, en construcción o edificada) o vivienda usada como alternativas habitacionales para atender los proyectos de reasentamiento en favor de las familias afectadas por desastres".

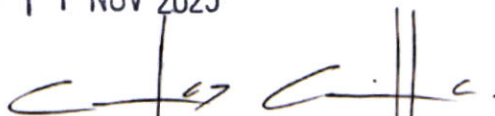
Artículo 18. Seguimiento. La UNGRD, durante un (1) año siguiente a la entrega material de la alternativa habitacional realizará la verificación periódica de las condiciones de habitabilidad, uso adecuado y sostenibilidad social de la solución habitacional entregada, a fin de asegurar que el inmueble cumpla con su finalidad de brindar una vivienda digna y segura al hogar beneficiario. Vencido este término, corresponderá realizar dicho seguimiento al distrito o municipio, quien deberá, adicionalmente, incorporar los resultados del proceso de adquisición y entrega de soluciones de vivienda en el informe técnico y financiero del Plan de Acción Específico – PAE, como mecanismo de control, transparencia y rendición de cuentas.

Artículo 19. Ejecución de la política pública de reasentamiento. La UNGRD podrá, cuando las condiciones operativas así lo exijan, contratar operadores especializados para la ejecución de una o varias fases del procedimiento previsto en la presente resolución. En todo caso, dicha contratación no exime a la Unidad del ejercicio de la supervisión, ni de la responsabilidad integral sobre el cumplimiento de los objetivos y resultados de los proyectos de reasentamiento.

Artículo 20. Vigencia. La presente resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los 11 NOV 2025



CARLOS ALBERTO CARRILLO ARENAS
DIRECTOR GENERAL

Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres
ORDENADOR DEL GASTO
Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres

Proyectó: Adrián Mauricio Benavides López de Mesa / Contratista / SDG

Linda Celeste Lozano González / Contratista / SDG

Juan Sebastián Garzón / Contratista / SDG

Revisó: Luz Noelba Correa Ruiz / Contratista / SDG

Marco Antonio Pirateque / Contratista / SDG

Karen Muñoz Ángel / Abogada OAJ -FNGRD

Juan Camilo Torres Naizaque / Contratista FNGRD

Juan Carlos Bejarano / Contratista FNGRD / Asesor OAJ

Aprobó: Rafael Enrique Cruz Rodríguez / Subdirector General

Jorge Alejandro Maldonado Gutiérrez / Jefe Oficina Asesora Jurídica

Nota: "Los firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales aplicables a la UNGRD".